

VASTGOEDBELEIDS- PLAN STEENGOED WESTERKWARTIER

Versie november 2019

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	3
Inleiding	5
1. Fasering invoering beleid	7
2. Aard en omvang vastgoed	9
3. Taak- en rolverdeling vastgoed in organisatie	11
4. Portefeuille-indeling	13
4.1. Toelichting beslismodel portefeuille-indeling	15
4.2. Beleidsportefeuille	16
4.3. Strategische portefeuille	16
4.4. Verkoop/afstootportefeuille	17
5. Verkoopbeleid en verkoopproces	18
5.1. Afstemming en besluitvorming verkoop	18
5.2. Kosten en baten verkoop	18
5.3. Juridische aspecten verkoop	19
5.4. Communicatie bij verkoop	19
5.5. Strategische uitgangspunten bij verkoop	19
5.6. Verkoopbeleid	20
5.7. Verkoopproces op portefeuilleniveau	23
5.8. Verkoopproces per object	24
6. Vastgoed op orde	30
6.1. Onderhoudsniveaus	30
6.2. Meerjarige onderhoudsplannen (MJOP's)	31
6.3. Managementinformatie- en gebouwbeheersysteem	32
7. Verduurzaming	33
8. Kostprijsdekking	36
9. Harmonisatieopgave	37
9.1. Advies Rekenkamercommissie Westerkwartier 2017	37
9.2. Huidige situatie binnen- en buitensportaccommodaties	37
9.3. Privatisering of niet?	38
Bijlage 1: Rapport rekenkamercommissie	40

Managementsamenvatting

De gemeente Westerkwartier is op dit moment (november 2019) eigenaar van 204 vastgoedobjecten, die een gezamenlijke WOZ-waarde van circa € 60 miljoen en een boekwaarde van circa € 40 miljoen vertegenwoordigen. In de gemeentebegroting is op dit moment op jaarbasis € 9,4 miljoen opgenomen voor alle kosten. Het betreft een diversiteit aan objecten als kindcentra, zwembaden, bibliotheekgebouwen, sportaccommodaties, musea, molens, kerktorens, bedrijfsgebouwen, woningen, et cetera. Daarnaast is de gemeente eigenaar van 81 sportvelden.

Dit vastgoedbezit is op historische wijze ontstaan. Doelstelling is om op redelijke termijn te komen tot een compacte financieel gezonde, verduurzaamde, veilig, toegankelijke goed onderhouden en optimaal gebruikte kernportefeuille. Het beleid hiervoor wordt in de periode 2019-2023 gefaseerd vormgegeven. Dit vastgoedbeleidsplan "Steengoed Westerkwartier" – versie november 2019, is de eerste aanzet daartoe. Hierbij wordt gefocust op bebouwd vastgoed in gemeente-eigendom, met waar van toepassing daaraan verbonden sportvelden.

Het team Vastgoed en Grondzaken is verantwoordelijk voor realisatie, instandhouding, exploitatie, verduurzaming, en waar nodig, afstoten/verkoopen en herbestemmen van dit gemeentelijk vastgoed. Dat geldt ook voor mogelijke strategische aankopen, indien nodig voor een ontwikkeling. Kortgezegd, "van de wieg tot het graf". Het betreft grotendeels de privaatrechtelijke taken rondom het gemeentelijk vastgoed. In deze nota wordt beschreven hoe wordt samengewerkt met diverse andere teams die hierbij ontwikkelende, voorwaarden scheppende, of publiekrechtelijke taken vervullen.

In deze nota zijn keuzes gemaakt in eigenaarschap van gemeentelijk vastgoed. Daarvoor is een beslismodel gemaakt en is het vastgoed opgedeeld in drie portefeuilles, te weten de beleidsportefeuille (eigendom nodig voor bedrijfsvoering en beleid), de strategische portefeuille (tijdelijk aanhouden voor ontwikkelingen en nader onderzoek) en de verkoop/afstootportefeuille. Jaarlijks wordt de portefeuille-indeling geactualiseerd naar de stand van ontwikkelingen; het betreft derhalve een dynamisch proces. Op dit moment zijn 94 objecten geplaatst in de beleidsportefeuille. De overige objecten zijn verdeeld over de verkoopportefeuille (50) en strategische portefeuille (48). Verder zijn er nog 12 panden waar nader onderzoek naar plaatsvindt, alvorens deze te kunnen indelen.

Voor de verkoopportefeuille wordt het beleid en het proces beschreven. Met de verkoop en herbestemming van panden/locaties wordt per saldo een eenmalige opbrengst gerealiseerd; daarnaast is er sprake van structurele besparingen door vrijvallende kapitaallasten en overige exploitatielasten. Er wordt uitgegaan van een verkoopproces, waarbij in principe wordt uitgegaan van transparante, openbare en marktconforme verkoop, waarbij voldoende onderzoeksinformatie wordt verstrekt, de mogelijkheden ten aanzien van de bestemming worden weergegeven en waarbij kopers, zoals door de wetgever wordt vereist, worden beoordeeld op integriteit (Wet bibob). Per object wordt de verkoopstrategie bepaald. Beschreven wordt op welke wijze wordt overlegd met bestuur en andere teams en wanneer gebruik wordt gemaakt van de mandaatregeling. Er wordt geadviseerd te werken met een systeem van verrekening van baten en lasten, waarbij het resultaat ten gunste wordt gebracht van de algemene middelen. Daarbij wordt het gemeentebestuur jaarlijks geïnformeerd over het behaalde structurele en eenmalige resultaat.

Het vastgoedbeleid wordt in de periode 2020-2023 gefaseerd verder uitgewerkt.

In 2020 worden in het kader van "Vastgoed op orde" en "Duurzaamheid" meerjarige onderhoudsplannen voor alle gebouwen en de sportvelden opgeleverd. Het instandhoudingsniveau wordt afgestemd op de portefeuille. Tevens worden de wettelijk noodzakelijke investeringen in veiligheid en duurzaamheid in beeld gebracht. Doel is inzicht te krijgen in noodzakelijke investeringen en borging daarvan in de perspectiefnota en de begroting. De conclusies uit de deelonderzoeken dienen mede als input voor heroverweging van de beleidsportefeuille. Dan wordt ook aandacht besteed aan realisatie van de maatregelen binnen de gestelde tijdspaden.

In 2020 wordt ook gewerkt aan bepaling van de kostprijs dekkende huur per verhuurd object. Daarvoor zijn twee redenen: 1. De Wet markt en overheid vereist een transparante berekening van de integrale kostprijs; 2. Bedrijfseconomische grondslagen: Een beter kostenbewustzijn stimuleert efficiënter gebruik en uiteindelijk lagere exploitatiekosten voor het totale vastgoedbestand. De integrale kostprijs kan aan in- en externe klanten in rekening worden gebracht, waarmee verscholen subsidies worden voorkomen.

De komende jaren wordt met name voor de binnen- en buitensportaccommodaties inclusief sportvelden een advies over de harmonisatie uitgewerkt. Het betreft het gelijktrekken van tarieven, maar ook het herzien van de taakverdeling/eigendom tussen gemeente en sportvereniging/stichting (privatiseren/zelf doen of tussenvorm). Dit deel wordt in een apart traject interactief en in overleg met verenigingen opgepakt. Keuzes hangen samen met financiële consequenties en de medewerking van verenigingen. Voor dit proces volgt in 2020 een nader plan van aanpak. Oplevering van dit deel vindt uiterlijk 2023 plaats.

Inleiding

De gemeente Westerkwartier is op dit moment (november 2019) eigenaar van 204 bebouwde vastgoedobjecten. Deze hebben een gezamenlijke WOZ-waarde van circa € 60 miljoen en vertegenwoordigen een boekwaarde van circa € 40 miljoen. In de gemeentebegroting is op dit moment voor alle exploitatiekosten € 9,4 miljoen per jaar opgenomen.

Het betreft een diversiteit van objecten: kindcentra, zwembaden, bibliotheekgebouwen, sportaccommodaties, musea, molens, kerktorens, bedrijfsgebouwen, woningen, et cetera.

Daarnaast is de gemeente eigenaar van 81 sportvelden, die bij de sportgebouwen horen. Deze nota bestrijkt al dit gemeentelijk vastgoed, dat verder wordt betiteld als “vastgoed”. De sportvelden zijn nog niet opgenomen in de cijfers. Hier wordt later op ingegaan.

Binnen de organisatie van de gemeente Westerkwartier is het team Vastgoed en Grondzaken primair verantwoordelijk voor realisatie, instandhouding, exploitatie, verduurzaming, en waar nodig, afstoten/verkopen en herbestemmen van dit vastgoed. Kortgezegd, “Vastgoed van de wieg tot het graf”. Het betreft hoofdzakelijk de privaatrechtelijke vastgoedtaken. Daarbij wordt nauw samengewerkt met diverse andere teams die hierin publiekrechtelijke taken vervullen.

Het belang en de omvang van de vastgoedportefeuille vraagt om zorgvuldige sturing op dit kostbare bezit en de ontwikkeling van beleid. Dit is ook aanbevolen in het in 2017 uitgevoerde rekenkamercommissieonderzoek naar maatschappelijk vastgoed in de Westerkwartier-gemeenten. Dit beleid wordt de komende jaren gefaseerd vormgegeven. Deze voorliggende nota “Steengoed Westerkwartier – november 2019” is de eerste uitgave. Jaarlijks wordt de nota geactualiseerd en worden onderdelen verder uitgewerkt. Met deze nota worden de “boekenkast” en de eerste “boekdelen” opgeleverd. Andere boekdelen vragen nog tijd en zorgvuldigheid om de komende jaren verder uit te werken.

Er moeten keuzes worden gemaakt in eigenaarschap van gemeentelijk vastgoed. Verder moeten vragen worden beantwoord als: Welk niveau hanteren we ten aanzien van instandhouding en verduurzaming? En welk kostenplaatje hangt daar aan? Hoe gaan we om met verhuur? Er zijn er wettelijke eisen als de Wet markt en overheid, regelgeving rondom verduurzaming en gebouw-veiligheid, risico-management, waarop moet worden geanticipeerd. Dit vraagt weloverwogen en transparante besluiten. Bij de uitwerking sluiten we aan op het Coalitieakkoord “Samen Westerkwartier Maken!” en werken we volgens het DNA van het Westerkwartier: Dichtbij, nuchter, maar ook ambitieus. Vandaar de titel “Steengoed Westerkwartier”.

Het beoogd effect van het vastgoedbeleid is: Een heldere visie en duidelijke beleidskaders ontwikkelen, waarmee het eigen gemeentelijk bebouwd vastgoed en de daarmee verbonden sportvelden effectief en efficiënt kan worden ingezet voor het beoogde doel. Implementatie van beleid vindt zorgvuldig plaats. Het eindresultaat is een goed onderhouden, verduurzaamd en compact vastgoedbestand, waarmee effectief gestuurd wordt op realisatie van beleidsdoelen en strategische doelen. Financiële risico's worden tot een minimum beperkt en afstoting van vastgoed (verkoop en/of sloop en herbestemming) vindt op

transparante en gereguleerde wijze plaats. Het beleid wordt in de begroting en de perspectiefnota financieel geborgd. Vastgoed is moet een faciliterend middel zijn om gemeentelijke beleidsdoelen te bereiken.

In paragraaf 1 wordt de gefaseerde invoering van het beleid beschreven. In paragraaf 2 wordt ingegaan op de aard en omvang van het vastgoed. In paragraaf 3 wordt de taak- en rolverdeling binnen de organisatie beschreven. In paragraaf 4 wordt het vastgoed middels een beslismodel verdeeld in een drietal portefeuilles, beleidsvastgoed, strategisch vastgoed en af te stoten vastgoed. In paragraaf 5 wordt ingegaan op het verkoopbeleid en verkoopproces voor af te stoten vastgoed, waarbij tevens een verkoopplanning wordt weergegeven. In paragraaf 6 wordt aangegeven hoe de kwaliteit van het vastgoed de komende jaren moet worden geborgd en welke financiële consequenties dit heeft. Tevens wordt daar ingegaan op het inrichten van het informatiebeheer. In paragraaf 7 wordt ingegaan op de verduurzamingsopgave voor het beleidsvastgoed. Paragraaf 8 focust op de kostprijsdekking van vastgoed. Tot slot wordt in paragraaf 9 aandacht besteed aan de harmonisatieopgave van tarieven en organisatie van met name de sportaccommodaties voor de komende jaren.

Dit beleid is in eigen beheer binnen het team Vastgoed en Grondzaken ontwikkeld. Voor een aantal deeluitwerkingen, waarvoor onderzoeksrapporten worden opgesteld door derden, is inmiddels via de bestuursrapportages in 2019 geld beschikbaar gesteld. De overige financiële consequenties voortvloeiend uit dit beleid (zowel baten als lasten) worden de komende jaren verder uitgewerkt en voor het eerst in het voorjaar 2020 betrokken bij de ontwikkeling van de begroting 2021 en de Perspectiefnota 2021-2024.

1. Fasering invoering beleid

Deze nota wordt jaarlijks geactualiseerd. Er is sprake van een groeimodel, waarbij onderdelen verder worden uitgewerkt. In onderstaande tabel is de planning van op te leveren delen weergegeven, waarna een toelichting per onderdeel volgt.

Onderdeel	2019	2020	2021	2022	2023
Basisdocumenten					
Beleidsnota inclusief algemene uitgangspunten, taken en rollen					
Besluitvorming college van B en W					
Portefeuille-indeling					
Beslismodel portefeuilles beleid, strategisch, afstoten/verkoopen					
Toelichting per portefeuille					
Instandhoudingsniveau					
Jaarlijkse herziening					
Verkoopbeleid en verkoopproces					
Toelichting aanpak bij verkoop uit de portefeuille afstoten/verkoopen					
Verkoopplanning (jaarlijks herzien)					
Vastgoed op orde					
Algemene beschrijving aanpak					
Meerjarig investeringsplan sportvelden					
Meerjarig investeringsplan verduurzamen vastgoed					
Meerjarig (duurzaam) investeringsplan gebouwen - DMJOP					
Keuze nieuw managementinformatiesysteem en gebouwbeheersysteem					
Implementatie nieuwe informatiesystemen					
Verduurzaming					
Maatregelen portefeuille beleid per object technisch en financieel in beeld brengen					
Kostprijsdekking					
Algemene beschrijving aanpak en noodzaak					
Bepaling kostprijsmethode en kostprijs per verhuurd object					
Harmonisatie					
Algemene beschrijving aanpak en noodzaak					
Uitwerking voorstel tarieven, taak- en eigendomsverhouding stichtingen - gemeente					
Overleg met stichtingen en verenigingen inzake accommodaties					
Definitieve besluitvorming					
Aanpassen privaatrechtelijke overeenkomsten en vaststellen tarieven					

Tabel 1: Fasering vastgoedbeleid.

Portefeuille-indeling

Welk vastgoed blijft behouden (beleidsportefeuille), welk vastgoed behoort tot een strategische portefeuille en welk vastgoed wordt afgestoten (verkoopportefeuille). De aanpak houdt een dynamisch model in. Jaarlijks worden de portefeuilles tegen het licht gehouden, naar aanleiding van de interne- en externe ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht. Aan de portefeuilles wordt het instandhoudings- en verduurzamingsniveau gekoppeld. Zie hoofdstuk 4 en 6.

Verkoopbeleid en verkoopproces

Aanbevelingen voor transparante en gereguleerde aanpak van verkoop en herbestemming van gebouwen uit de portefeuille afstoten. Financiële borging van baten en lasten. De verkoopplanning wordt jaarlijks geactualiseerd. Zie hoofdstuk 5.

Vastgoed op orde

Er wordt gewerkt aan meerjarige onderhoudsplannen (MJOP's) voor alle gebouwen en de sportvelden. Het instandhoudingsniveau wordt afgestemd op de portefeuille. Dit heeft als doel: Inzicht verkrijgen in wettelijke verplichtingen en het meerjarige financiële perspectief per portefeuille. Er wordt duidelijk hoe het middelenbeslag zich verhoudt tot de nu begrote

bedragen. Er wordt aandacht besteed aan de wijze van op de markt zetten van de werkzaamheden en financiële borging in de begroting.

Het vastgoedregistratiesysteem (VRS), in eigen beheer ontwikkeld en beheerd, wordt voorlopig nog gebruikt, maar is niet geschikt voor de lange termijn vanwege de statische vorm en de kwetsbaarheid. Er wordt ook met losstaande spreadsheets gewerkt. De implementatie van een professioneel informatiesysteem is voor een verantwoorde sturing noodzakelijk. Zie paragraaf 6.3.

Verduurzaming

Per gebouw wordt in beeld gebracht welke verduurzamingsacties de komende jaren wettelijk gezien noodzakelijk zijn en wat daarvan de financiële consequenties zijn. Dit hangt samen met welke keuzes kunnen worden gemaakt ten aanzien van het nog vast te stellen ambitieniveau. Het verduurzamingspakket wordt geïntegreerd in de MJOP's. Het betreft gebouwen in zowel de beleidsportefeuille als in de strategische portefeuille. Zie hoofdstuk 7.

Kostprijsdekking

Het betreft accommodaties verhuurd aan marktpartijen, dan wel maatschappelijke instellingen of verenigingen. De Wet markt en overheid vereist dat ten minste de integrale kostprijs in rekening wordt gebracht. Afwijkingen moeten middels een Algemeen belang besluit door de raad onderbouwd worden vastgesteld en daar is bezwaar en beroep op mogelijk. Middels een Arhi-besluit is recent het algemeen belangbesluit van de voormalige gemeente Grootegast van toepassing verklaard voor de gehele gemeente Westerkwartier. Van hieruit wordt het komende jaar verder gewerkt aan het bepalen van de kostprijs dekkende huur per object.

Daarnaast wordt gewerkt aan een financieel gezonde exploitatie van gebouwen. De integrale kostprijs kan aan in- en externe klanten in rekening kan worden gebracht, waarmee verscholen subsidies worden voorkomen. We hanteren vastgestelde gestandaardiseerde huurovereenkomsten waarmee taken en verantwoordelijkheden voor huurder en verhuurder duidelijk zijn. Privaatrechtelijke en publiekrechtelijke taken worden gescheiden. Zie paragraaf 8.

Harmonisatie

De komende jaren wordt met name voor de binnen- en buitensportaccommodaties inclusief sportvelden een advies over de harmonisatie uitgewerkt. Het betreft het gelijktrekken van tarieven, maar ook het herzien van de taakverdeling/eigendom tussen gemeente en sportvereniging/stichting (privatiseren/zelf doen of tussenvorm). Dit dient interactief in overleg met verenigingen plaats te vinden. Keuzes hangen samen met financiële consequenties en de medewerking van verenigingen. Zie hoofdstuk 9.

2. Aard en omvang vastgoed

De gemeente Westerkwartier is op dit moment (november 2019) eigenaar van 204 vastgoedobjecten. Deze hebben een gezamenlijke WOZ-waarde van circa € 60 miljoen en vertegenwoordigen een boekwaarde van circa € 40 miljoen. In de gemeentebegroting is op jaarbasis € 9,4 miljoen opgenomen voor alle kosten.

Het betreft een diversiteit aan objecten als kindcentra, zwembaden, bibliotheekgebouwen, sportaccommodaties, musea, molens, kerktorens, bedrijfsgebouwen, woningen, et cetera.

Daarnaast is de gemeente eigenaar van 81 sportvelden. Dit is een bundeling van de eigendommen van de voormalige gemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Winsum (gebied Middag) en het sociaal werkbedrijf Novatec.

In de opmaat naar de gemeentelijke herindeling is door de ambtelijke werkgroep Vastgoed gestart met inventarisatie en registratie van zowel financiële, bouwkundige als beheersmatige gegevens in het Vastgoed Registratie Systeem (VRS). Het VRS is een eerste aanzet tot een Management Informatie Systeem en wordt in paragraaf 6 nader toegelicht.



Soorten vastgoedobjecten

Bij het registreren van de vastgoedobjecten is per object aangegeven om wat voor soort object het gaat. Bij registratie is het vastgoed ingedeeld in één van de volgende categorieën.

Gemeentelijke dienst

Het betreft vastgoedobjecten voor eigen huisvesting. Voorbeelden van gebouwen en terreinen voor gemeentelijke dienstverlening zijn gemeentehuizen en gemeentelijke werkplaatsen.

Scholen/kinderopvang

Voorbeelden van gebouwen voor scholen/kinderopvang zijn (brede) schoolgebouwen, op zichzelf staande objecten voor kinderopvang en multifunctionele accommodaties waarin ruimten voor kinderopvang worden verhuurd.

Sportaccommodaties

Dit gaat om binnen- en buitensportaccommodaties. Binnensportaccommodaties zijn gymzalen, sportzalen en sporthallen. De gemeente accommodeert daarmee zowel bewegingsonderwijs voor basisscholen als de breedtesport. Buitensportaccommodaties zijn gebouwen met bijbehorende sportvelden. Bijvoorbeeld zwembaden, sportkantines, kleedgebouwen en opslag.

Strategisch vastgoed

Het gaat hierbij om vastgoedobjecten die zijn aangekocht ten behoeve van gebiedsontwikkeling of vanwege toekomstig gebruik als gemeentelijke dienst. Daarnaast wordt een vastgoedobject als zijnde strategisch vastgoed geregistreerd als het zijn functie is verloren maar voor een ontwikkeling wordt behouden. Bijvoorbeeld door veranderend beleid, zoals vrijkomende scholen of door een vertrekkende huurder/gebruiker. Een voorbeeld van gebouwen die aangekocht worden als strategisch vastgoed zijn woningen of bedrijfspanden om in later stadium een planontwikkeling te kunnen realiseren.

Welzijn- en cultuuraccommodaties

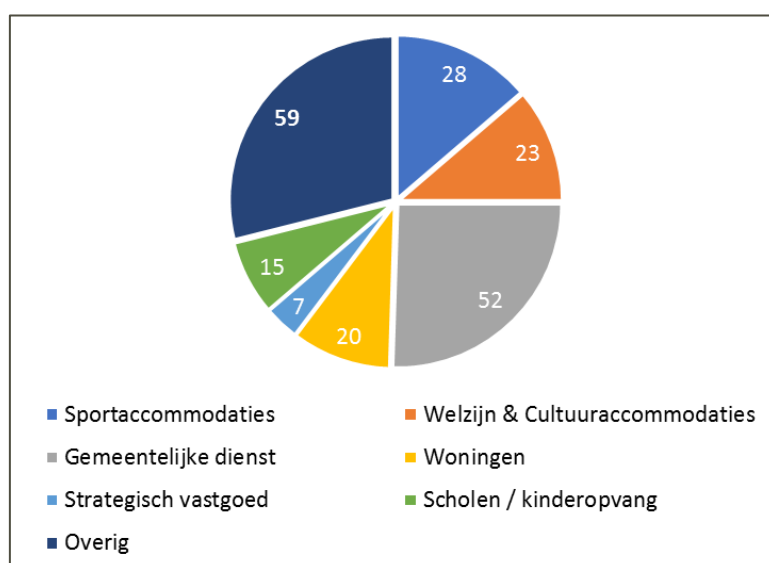
Dit zijn accommodaties om invulling te geven aan het Welzijns- en Cultuurbeleid. Voorbeelden van gebouwen in deze categorie zijn bibliotheken, welzijnscentra en musea.

Woningen/ appartementen

De woningen in eigendom van de gemeenten worden verhuurd aan particulieren. Voorbeelden van de woningen in eigendom zijn voormalige dienstwoningen, woningen oorspronkelijk aangekocht voor herontwikkeling of om een ontwikkeling mogelijk te maken.

Overig

De vastgoedobjecten en terreinen die als overig worden geregistreerd zijn niet te categoriseren onder de hiervoor genoemde categorieën. Het betreft objecten in gebruik voor uiteenlopende functies, zoals: baarhuisjes, molens, kerktorens, aula's en een vogelkijkhut.



Afbeelding 1: Verdeling vastgoedobjecten naar soort.

3. Taak- en rolverdeling vastgoed in organisatie

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de vastgoedtaken van het team Vastgoed en Grondzaken en de afstemming en rolverdeling met andere teams.

Binnen de organisatie van de gemeente Westerkwartier is het team Vastgoed en Grondzaken verantwoordelijk voor realisatie, instandhouding, exploitatie, verduurzaming, en waar nodig, afstoten/verkopen en herbestemmen van het gemeentelijk vastgoed.

Daarnaast wordt ook in- en extern advies verstrekt over niet gemeentelijk maatschappelijk vastgoed als dorpshuizen en sportaccommodaties. De gemeente is bijvoorbeeld eigenaar van de grond onder dorpshuizen en sportvoorzieningen die zijn ondergebracht bij stichtingen. Het betreft dan exploitatievraagstukken, erfpacht, recht van opstal, technisch beheer en nieuwbouwprocessen. Verder komt het regelmatig voor dat lokale instellingen en stichtingen (tijdelijk) huisvesting zoeken. Die worden intern doorgeleid naar het team Vastgoed en Grondzaken. De gemeente hoeft niet in elke ruimtevraag te voorzien maar wil wel meedenken. In eerste instantie worden initiatieven ondergebracht bij dorpshuizen, onderwijsinstellingen of particuliere instanties. Vervolgens kan er nog een mogelijkheid zijn binnen de gemeentelijke panden voor sociaal-cultureel werk of een pand dat onder leegstandsbeheer valt. Feitelijk fungeert het team hierbij als een makelpunt tussen ruimtebehoefte en ruimtevraag.

Ten opzichte van de periode voor de gemeentelijke herindeling is belangrijke winst behaald doordat alle privaatrechtelijke vastgoedtaken, strategisch, tactisch en operationeel binnen één organisatieonderdeel zijn geconcentreerd. Dat bevordert een integrale aanpak.

Er wordt nauw samengewerkt met andere teams, die een beleidsmatige relatie met vastgoed hebben. Dat zijn de teams Wonen, Buitengebied, Economie en Erfgoed, Duurzaamheid, Advies en Relaties, Openbare Orde en Veiligheid, Wegen, Verkeer en Vervoer, Groen, Water en Welkom en Ontmoeting.

In de tabel op de volgende pagina is de onderlinge samenwerking / taakverdeling tussen Vastgoed en Grondzaken en de andere teams verder uitgewerkt. Er is onder meer sprake van een scheiding tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke taken en beleidstaken.

Vastgoed en Grondzaken	Wonen / Buitengebied
Nieuwbouw Accommodaties Verkoop vastgoed	Vergunningverlening Bepaling herbestemmingsmogelijkheden o.b.v. bestemmingsplan, volkshuisvestelijk beleid als woonvisie, woon-zorgvisie Mogelijk gehele herbestemmingsproject overnemen indien het een integrale planontwikkeling met openbaar gebied betreft
Vastgoed en Grondzaken	Economie en Erfgoed
Advies exploitatie en/of regelen overdracht erfvastgoed (kerktorens, molens) privaatrechtelijke activiteiten, investeringen in beeld Verhuur en facturering musea, zwembaden et cetera. Instandhouding als verhuurder, contact met huurder	Subsidiebeschikkingen, eerste contacten met instellingen. Betreft musea, zwembaden, molens, kerktorens, et cetera.
Vastgoed en Grondzaken	Advies en relaties
Verkoop vastgoed/regelen leegstandsbeheer Advies, optimalisatie exploitatie, nieuwe huur (voorbeeld De Schutse, kinderopvang in onderwijs etc.) Projectleiding nieuwbouw multifunctionele gebouwen, brede scholen / integrale kindcentra	Afstemming indien gebruikt voor sociaal cultureel werk, onderwijs, bibliotheekwerk, muziekschool. Afstemming inzake herbestemming /aanhouding panden inzake ontwikkelingen jeugdzorg, ouderenzorg, onderwijs (wenselijkheid/ consequenties /strategische overwegingen) Subsidiebeschikkingen, bestuurlijk contact, regelen gebruik. Bepaling randvoorwaarden (beleid onderwijshuisvesting, bekostiging, integraal huisvestingsplan onderwijs, kinderopvang cultuur, welzijn).
Vastgoed en Grondzaken	Welkom en Ontmoeting
Verkoop vastgoed Verzelfstandiging Inbreng advies Informatieverstrekking projecten Makelpunt instellingen Contact schoonmaak, gebouw gebonden beheer	Afstemming over en weer over contact dorps- en buurtverenigingen en dorpse ontwikkelingen. Beleid dorpshuizen Facilitaire dienst
Vastgoed en Grondzaken	Duurzaamheid
Verduurzaming gebouwen conform Rijksbeleid en bovenwettelijke ambitieniveaus	Bepaling duurzaamheidsbeleid en mogelijk bovenwettelijk ambitieniveau duurzaamheidsbeleid. Advies nieuwe ontwikkelingen
Vastgoed en Grondzaken	Wegen, water, verkeer en groen
Verkoop en herbestemming vastgoed Beleid sportaccommodaties	Overleg en uitwerking oplossingen Onderhoud sportvelden
Vastgoed en Grondzaken	Buitendienst
Beleid instandhouding gebouwen	Serviceonderhoud eigen beheer (timmerman, schilder, schoonmaak)
Vastgoed en Grondzaken	Openbare Orde en Veiligheid
Verkoop van vastgoed	Toetsing kopers wet Bibob – relatie met RIEC

Tabel 2: Taakverdeling en interne samenwerking tussen Vastgoed en Grondzaken en andere teams.

4. Portefeuille-indeling

In paragraaf 2 is de diversiteit van de gemeentelijke vastgoedportefeuille beschreven. Dit vastgoedbezit is op historische wijze ontstaan. Doelstelling is om op redelijke termijn te komen tot een compacte financieel gezonde, verduurzaamde, veilig, toegankelijke goed onderhouden en optimaal gebruikte kernportefeuille.

Om dit te bereiken moeten er keuzes worden gemaakt. Met het afslanken van de bestaande vastgoedportefeuille (WOZ waarde € 60 miljoen, boekwaarde € 40 miljoen) kunnen structureel en eenmalig kosten worden bespaard. Deze besparingen verbeteren de vermogenspositie van de gemeente.

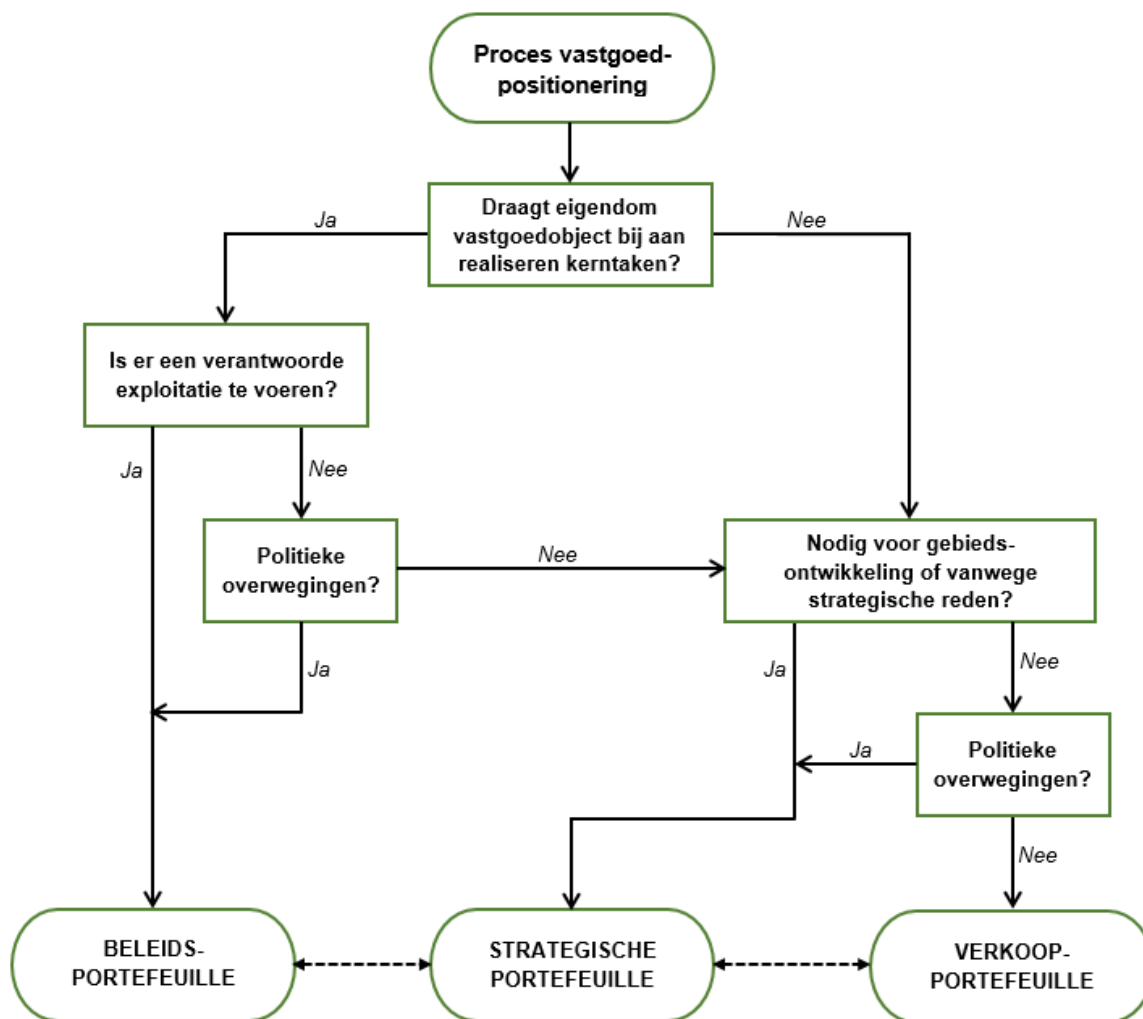
Anderzijds moet de komende jaren rekening worden gehouden met intensivering in verduurzamingsmaatregelen en onderhoudsinvesteringen. Dit zal blijken bij de uitwerking van de onderdelen "Vastgoed op orde" en "Duurzaamheid". Panden waarvan blijkt dat deze (te zijner tijd) niet meer nodig zijn kunnen op een lager niveau worden onderhouden en hoeven niet te worden verduurzaamd. Naast al deze financiële aspecten, waarbij "het mes aan twee kanten snijdt" moet ook worden gezien wat de meerwaarde van de gebouwen is voor de dienstverlening en het behalen van beleidsdoelstellingen. Is het naar onze inwoners te verantwoorden dat deze gebouwen in gemeente-eigendom blijven en hebben ze daarbij meerwaarde? Of kunnen deze gebouwen beter in eigendom worden overgedragen aan de gebruikers, bijvoorbeeld sportverenigingen en dorpsstichtingen of worden verkocht?

Om keuzes te maken is een beslismodel ontwikkeld. Op basis van dit beslismodel is het vastgoed ondergebracht in één van de drie volgende deelportefeuilles:

- ◆ Beleidsportefeuille of kernportefeuille. Hierbij gaat het om eigendom dat bijdraagt aan het realiseren van de kerntaken van de gemeente dan wel nodig is voor de gemeentelijke bedrijfsvoering.
- ◆ Strategische portefeuille. Dit betreft vastgoed dat op termijn wordt ingezet ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling of waarvan de toekomstige ontwikkeling onduidelijk is.
- ◆ Verkoop/afstootportefeuille. Al het vastgoed dat niet kan worden ondergebracht in de beleidsportefeuille of de strategische portefeuille.

De ontwikkelde aanpak houdt een dynamisch model in. Jaarlijks worden de portefeuilles tegen het licht gehouden, naar de stand van de interne- en externe ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht op dat moment. Aan de portefeuilles wordt het instandhoudings- en verduurzamingsniveau gekoppeld.

Op de volgende pagina is het ontwikkelde beslismodel voor vastgoedpositionering als afbeelding 2 weergegeven. De toelichting bij het beslismodel volgt daarna. Het model is gebaseerd op bestaande theoretische modellen die landelijk in het vastgoedmanagement worden gehanteerd en die reeds hun waarde hebben bewezen.



Afbeelding 2: Beslismodel portefeuille-indeling.

4.1. Toelichting beslismodel portefeuille-indeling

Draagt eigendom van het vastgoedobject bij aan realiseren kerntaken of is dit nodig voor de bedrijfsvoering?

Toelichting: De gemeente bezit van oudsher vastgoed van uiteenlopende aard. Het vastgoed vertegenwoordigt een aanzienlijke financiële waarde en neemt door beheer en exploitatie maatschappelijke middelen (inzet van geld en mensen) in beslag. Het verdient daarom aanbeveling een discussie te voeren over de vraag: "welke vastgoedobjecten zijn echt belangrijk voor het uitvoeren van de kerntaken en moet de gemeente op dit moment daarvoor eigenaar zijn van dit object?".

Is er een verantwoorde exploitatie te voeren?

Toelichting: Elk object ondergaat een bedrijfseconomische analyse: Is er sprake van een kostendekkende exploitatie, is de bezettingsgraad voldoende, kunnen de functies wellicht elders worden gehuisvest of kunnen zinvolle functies worden toegevoegd? Dit mede gezien in relatie tot de kwaliteit van het object.

Zijn er politieke redenen om het object toch in eigendom te houden of te exploiteren?

Toelichting: Ondanks het feit dat er geen verantwoorde exploitatie is te voeren kunnen er zwaarwegende politieke argumenten zijn om toch eigenaar te blijven van een vastgoedobject. Onder het stellen van randvoorwaarden kan ook worden besloten alsnog tot afstoting over te gaan. Deze discussie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij het bepalen van de positie van cultureel erfgoed.

Is eigendom van het vastgoedobject nodig voor geplande gebiedsontwikkeling of moet het worden aanhouden vanwege andere strategische redenen?

Toelichting: Vastgoedobjecten waarvan is bepaald dat deze geen functie meer hebben in het behalen van beleidsdoelstellingen kunnen alsnog van strategische waarde zijn, waardoor (tijdelijk) behoud wordt aanbevolen. Daarbij wordt gedacht aan gebiedsontwikkeling of toekomstige huisvesting ten behoeve van een beleidsdoelstelling. De objecten kunnen afhankelijk van de uitkomst op termijn verschuiven naar de beleidsportefeuille dan wel de verkoopportefeuille.

In de volgende deelparagrafen wordt op de toedeling van vastgoed naar portefeuille dieper ingegaan.

4.2. Beleidsportefeuille

Bedrijfspanen ten behoeve van dienstverlening

In de beleidsportefeuille worden vooralsnog alle bedrijfspanen in gebruik bij de gemeente Westerkwartier opgenomen. Dit zijn de gemeentekantoren, bedrijfsgebouwen van Novatec, alle gemeentewerven, baarhuisjes en opslagruimten op begraafplaatsen. Indien de huisvesting wijzigt door verandering in dienstverlening, bedrijfsvoering of ten gevolge andere strategische afwegingen (bijvoorbeeld instandhoudings- en verduurzamingskosten), schuiven deze gebouwen mogelijk door naar een van de andere twee portefeuilles.

Sportgebouwen

Ook alle sportgebouwen voor binnen- en buitensport blijven voorlopig in de beleidsportefeuille. In een later stadium, in het kader van de harmonisatieopdracht wordt onderzocht of en zo ja onder welke voorwaarden overdracht naar verenigingen mogelijk is. In meerdere situaties zijn sportaccommodaties op afstand gezet.

Overig

Voorts zijn een aantal grote intensief gebruikte multifunctionele accommodaties in de beleidsportefeuille ingedeeld, zoals het Cultureel Centrum Zuidhorn (beheer is in stichting ondergebracht) en enkele kindcentra (beheer op afstand, wel eigenaar). Tot slot is een aantal recreatievoorzieningen als zwembaden en toiletgebouwen opgenomen in de beleidsportefeuille, evenals de musea (Wierdenland, Nienoord), het erfgoed op Nienoord (Borg met bijgebouwen en openluchttheater).



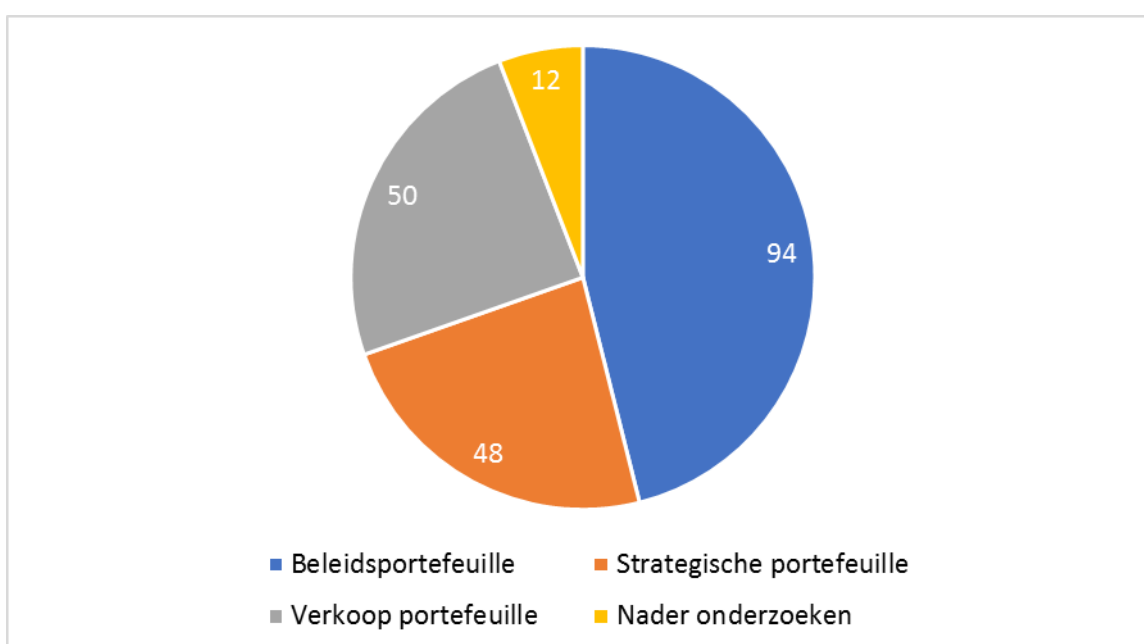
4.3. Strategische portefeuille

In de strategische portefeuille zijn panden opgenomen als bijvoorbeeld het Gomarus College te Zuidhorn (onderzoek naar hergebruik voortgezet onderwijs), De Oude Ulo en voormalige bodewoning in Leek (strategische grondpositie naast gemeentegebouwen), aangekochte bedrijfspanen ten behoeve van woningbouwontwikkeling en panden als 't Marheem te Marum (gebruik tot nieuwe ontwikkelingen gereed zijn) en Avalon te Zuidhorn (minimaal gebruik door wijziging sociaal cultureel werk). Deze panden worden nog tijdelijk gebruikt of er is leegstandsbeheer in geplaatst (bescherming, bewaking en snel te beëindigen). Mocht blijken dat deze panden uiteindelijk niet meer nodig zijn worden deze verplaatst naar de verkoop/afstootportefeuille.

4.4. Verkoop/afstootportefeuille

In deze portefeuille bevinden zich ten minste alle woningen, appartementen en winkelruimten die de gemeente in eigendom bezit. Het bieden van woonruimte en winkelruimte is geen kerntaak van een gemeente. In paragraaf 5 wordt het verkoopproces voor deze panden beschreven. Ook de molens en kerktorens zijn opgenomen in deze portefeuille. Verwacht wordt dat deze erfgoedobjecten beter kunnen worden ondergebracht bij de daarvoor regionaal opererende stichtingen, zodat kennis en fondsverwerving is geborgd. Binnen onze gemeente zijn nu al meerdere molens en kerktorens niet in gemeenteeigendom en elders ondergebracht. Ook panden die hun functie hebben verloren en te duur zijn om in stand te houden zijn in deze portefeuille opgenomen. Een voorbeeld daarvan is het pand Agora in Leek.

Onderstaande afbeelding toont de verdeling van vastgoed naar portefeuille.



Afbeelding 3: Verdeling objecten naar portefeuille.

5. Verkoopbeleid en verkoopproces

In het vorige hoofdstuk is de portefeuille-indeling bepaald. Hiermee is de omvang van de portefeuille bekend die voor afstoting / verkoop in aanmerking komt. De verkoop van de portefeuille vindt gefaseerd plaats. Een lijst met af te stoten objecten voorzien van motivering en een verkoopplanning wordt jaarlijks als vertrouwelijke bijlage ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd en is indicatief. De daadwerkelijke realisatie van verkopen is afhankelijk van marktomstandigheden, huurbeëindiging en specifieke interesse.

In dit hoofdstuk wordt het beleid voor verkoop van het vastgoed in de verkoop / afstootportefeuille omschreven. Er worden aanbevelingen gedaan voor een transparante en geregleerde aanpak van verkoop en herbestemming van gebouwen, en de financiële borging van baten en lasten. Er wordt omschreven hoe de gemeente besluiten neemt over de objecten die worden afgestoten, de mandatering regelt, een aanpak uitwerkt en naar buiten treedt met de te verkopen objecten. Het verkoopproces geeft invulling aan het verkoopbeleid.

5.1. Afstemming en besluitvorming verkoop

De lijst met te verkopen objecten wordt besproken met de diverse andere teams, als aangegeven in hoofdstuk 3, voordat deze definitief aan het college wordt aangeboden. Reden hiervoor is om integraal te bepalen of het vastgoed en/of de locatie nog ingezet kan worden voor een gebieds- of andere beleidsontwikkeling. Bij deze afweging wordt onder andere gekeken naar de (financiële) consequenties voor de gemeente bij het behouden of verkopen van het object. In het verdere verkoopbeleid en bijbehorende proces wordt omschreven op welke wijze de interne afstemming plaatsvindt en welke procedure hiervoor gevolgd wordt.

De lijst met te verkopen objecten wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college bevoegd tot verkoop. Na vaststelling van de verkooplijst door het college is de teamleider/coach Vastgoed en Grondzaken gemandateerd tot de verdere afwikkeling, mits de verkoopprijs overeenkomt met de taxatieprijs met hierop een marge van 10% naar onderen en naar boven.

5.2. Kosten en baten verkoop

Voor aanvang van de verkoopprocedure worden de incidentele en structurele resultaten van de verkoop ingeschat. Het verkoopresultaat is de verkoopopbrengst minus de boekwaarde en verkoopkosten. De verkoopkosten zijn veelal afhankelijk van het type object dat verkocht wordt en zijn op basis van ervaringscijfers per object bepaald op gemiddeld € 15.000,-.

Hiervoor genoemde verkoopkosten bestaan uit onder andere de volgende kosten:

- ◆ bodemonderzoek;
- ◆ asbestinventarisatieonderzoek;
- ◆ bouwkundig onderzoek;
- ◆ kadastrale metingen / perceel vorming;
- ◆ taxaties;
- ◆ energielabel;
- ◆ verkoop gereed maken / sloopkosten;
- ◆ courtage verkoopmakelaar.



Financiële afwikkeling

Voor de verkoopportefeuille worden baten en lasten jaarlijks verwerkt in de begroting dan wel in de jaarrekening. Dit betreft bovengenoemde transactiekosten, winsten en verliezen op de boekwaarde en vrijval van exploitatielasten. Jaarlijks wordt in de jaarrekening en de bestuursrapportages gerapporteerd over de structurele en eenmalige verkoopresultaten.

5.3. Juridische aspecten verkoop

De gemeente heeft bij verkoop naast de regels uit onder andere het Burgerlijk Wetboek rekening te houden met bijvoorbeeld de Europese regels ten aanzien van Staatssteun en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur. Door marktconform te verkopen en de juiste verkoopprocedure te hanteren, wordt aan deze wet- en regelgeving voldaan. Doordat de verkopen tot stand komen in een openbare biedprocedure wordt de koopsom geacht in overeenstemming te zijn met de marktwaarde. Daarmee wordt voldaan aan de Europese Staatssteunregels. In bijzondere gevallen kan worden besloten om niet middels een openbare biedprocedure te verkopen. Voor een dergelijke verkoop dient dan op zorgvuldige wijze de marktwaarde te worden bepaald. Dit dient dan plaats te vinden door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. De getaxeerde waarde dient als minimumkoopsom in de onderhandelingen opgenomen te worden.

5.4. Communicatie bij verkoop

De gemeente wil marktpartijen, maatschappelijke partners, huurders en de eigen organisatie goed informeren over de verkopen. Hier kan op verschillende manieren invulling aan worden gegeven. Een onderdeel van het verkoopproces is dat de verkoop normaliter verloopt via een onafhankelijke gecertificeerde makelaar. Hierbij wordt met de makelaar afgestemd hoe naar buiten wordt getreden en bijvoorbeeld welke vastgoed gerelateerde platforms worden gebruikt door de makelaar. Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Daarom wordt in bepaalde situaties de omgeving bij een voorgenomen verkoop betrokken.

5.5. Strategische uitgangspunten bij verkoop

Het verkoopbeleid en de verkoopprocessen gaan uit van de volgende strategische uitgangspunten. Deze strategische uitgangspunten vormen daarmee de basis voor de uitwerking in de volgende deelparagrafen.

- ◆ **Te verkopen vastgoed wordt Transparant, Openbaar en Marktconform verkocht**
In principe worden de objecten Transparant, Openbaar en Marktconform (hierna: TOM) verkocht. Hierdoor krijgt iedereen de gelegenheid om mee te dingen naar een object. In bijzondere gevallen kan hiervan worden afgeweken. Dit is uitgewerkt in paragraaf 5.6.

♦ **Potentiële kopers worden geïnformeerd**

In het kader van het verminderen van risico's en het voeren van een correct verkoopdossier worden onderzoeken ter beschikking gesteld zodat de gemeente voldoet aan haar informatieplicht.

♦ **Specifieke voorwaarden ten koste van verkoopbaarheid zoveel mogelijk voorkomen**

Indien besloten is om een object te verkopen, dient dit zoveel mogelijk te gebeuren zonder specifieke voorwaarden te stellen aan de verkoop. Daarmee wordt het een eenvoudig verkoopproces en wordt het opbrengend vermogen zo weinig mogelijk beïnvloed. Dit komt de verkoopbaarheid van objecten ten goede.

♦ **Verkoopprocedure is maatwerk**

Om een optimaal verkoopresultaat te behalen, wordt per object een eigen strategie en verkoopmethode bepaald.

5.6. Verkoopbeleid

De spelregels

Onderstaand is een vertaling gemaakt van de strategische uitgangspunten in het verkoopbeleid.

1. Na interne afstemming over de te verkopen objecten wordt middels een collegebesluit vastgesteld welke objecten daadwerkelijk worden verkocht.
2. Alle objecten worden in principe middels een transparante, openbare procedure en marktconform (TOM) verkocht.
3. In specifieke gevallen wordt de mogelijkheid opgehouden voor verkoop tegen taxatiewaarde middels een besloten procedure. Hierbij valt te denken aan maatschappelijke of politieke belangen of om praktische redenen. Een dergelijke onderhandse verkoop dient te voldoen aan de mededeling Staatssteun d.d. 28 mei 2016. De taxatie wordt in principe uitgevoerd door één taxateur.
4. In bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie.
5. De huurder van een te verkopen object kan worden aangeboden om het object te kopen. Een dergelijke onderhandse verkoop dient te voldoen aan de mededeling Staatssteun. De taxatie wordt in principe uitgevoerd door één taxateur.
6. In bepaalde omstandigheden kan de minimisregeling van toepassing worden verklaard.
7. In voorkomende gevallen wordt de wet Bibob (Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) toegepast en kan een toetsing in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen) plaatsvinden.

Toelichting op de spelregels

ad 1.

Na interne afstemming over de te verkopen objecten wordt middels een collegebesluit vastgesteld welke objecten daadwerkelijk worden verkocht op basis van dit verkoopbeleid.

Middels een verkoopbesluit wordt ingestemd met een lijst van te verkopen objecten. Het college is bevoegd tot de verkoop van objecten op basis van artikel 160 van de Gemeentewet. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de teamleider/coach Vastgoed en Grondzaken. De teamleider is gemandateerd indien de verkoopprijs overeenkomt met de taxatieprijs met hierop een marge van 10 % naar onderen en naar boven.

ad 2.

Alle objecten worden in principe middels een transparante, openbare procedure marktconform (TOM) verkocht.

De objecten worden in principe openbaar 'op de vrije markt' verkocht, waarbij middels een openbare verkoopprocedure iedere geïnteresseerde in de gelegenheid wordt gesteld mee te dingen. Geïnteresseerden worden voldoende in de gelegenheid gesteld onderzoek te doen en een bieding uit te brengen. Van voorkeursposities voor bijzondere partijen (zittende huurders, lokale spelers en dergelijke) is hierbij geen sprake. De koopsom moet marktconform zijn. Dit wordt getoetst middels een externe taxatie door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. Omdat de verkoop tot stand komt in een openbare biedprocedure wordt de koopsom geacht in overeenstemming te zijn met de marktwaarde. Daarmee wordt voldaan aan de Europese Staatssteunregels.

De gemeente heeft bij verkoop naast de regels uit onder andere het Burgerlijk Wetboek rekening te houden met bijvoorbeeld de regels ten aanzien van Staatssteun. Staatssteun kan tot uiting komen bij bijvoorbeeld subsidie of lagere verkoopprijzen en leidt tot oneerlijke concurrentie. Door marktconform te verkopen en de juiste verkoopprocedure te hanteren, wordt voldaan aan de wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

ad 3.

In specifieke gevallen wordt de mogelijkheid opgehouden voor verkoop tegen taxatiewaarde door middel van een besloten procedure. Bij specifieke gevallen kan het gaan om maatschappelijk en/of politieke belangen. Onder maatschappelijk belang verstaan we functies die direct of indirect kunnen worden verbonden aan doelstellingen op het gebied van participatie, welbevinden, gezondheid, ondersteuning, ontwikkeling, ontmoeting en/of sociaal ondernemerschap.

Indien de bestuurlijke wens bestaat om een object niet op de vrije markt, maar aan één partij aan te bieden, niet zijnde een zittende huurder als omschreven onder punt 5 van paragraaf 5.6 Verkoopbeleid, dan wordt hiertoe een separaat collegebesluit genomen.

In de hiervoor genoemde specifieke gevallen gaat het veelal om een bestemming die een lagere verkoopopbrengst met zich meebrengt dan verkoop op de vrije markt. In het collegevoorstel wordt daarom expliciet melding gemaakt van de financiële consequenties

die de verschillende waarderingsgrondslagen tot gevolg hebben. De waardes worden bepaald door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur.

ad 4.

In bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie.

Er is een mogelijkheid om in bijzondere gevallen in te zetten op een uitgebreid verkoopproces. Dit kan zijn vanwege de kenmerken van het object of in een politieke gevoelige situatie. Daarbij kan het van belang zijn om de kopers in de gelegenheid te stellen veel informatie te verzamelen, meerdere keren te bezichtigen, aanvullende schriftelijke vragen te stellen en ruim de tijd te bieden een plan te ontwikkelen en een bieding te formuleren. Bij een prijsvraag is het tevens mogelijk dat naast de geboden koopsom ook andere criteria een rol spelen in de gunning. Hierbij is het mogelijk dat via een voorselectie een aantal kandidaten worden geselecteerd, die bij de definitieve selectie hun plannen kunnen uitwerken en eventueel presenteren. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat dit type processen aanzienlijk meer tijd en capaciteit kosten dan de openbare procedure waarbij voornamelijk wordt geselecteerd op prijs.

ad 5.

De huurder van een te verkopen object kan worden aangeboden om het object te kopen. Een dergelijke onderhandse verkoop dient te voldoen aan de mededeling Staatssteun.

Indien in een object van de gemeente wordt verhuurd, dan kan het object aan de huurder worden aangeboden of aan eerstegraads familieleden. Het laatste is alleen van toepassing bij woningen en afhankelijk van de inhoud van de huurovereenkomst. Dit is niet mogelijk indien er meerdere huurders zijn en dit wordt daarom uitgesloten. Met het aanbieden aan de zittende huurder wordt het object niet op de vrije markt gebracht. In een dergelijke verkoop worden niet alle geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld mee te dingen. Voor een dergelijke verkoop dient daarom de marktwaarde bepaald te worden door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. De getaxeerde waarde dient als minimum koopsom in de onderhandelingen met de huurder opgenomen te worden. Op deze wijze wordt Staatssteun problematiek voorkomen zoals beschreven in de mededeling Staatssteun.

ad 6.

Indien er sprake is van staatssteun in de zin van de Europese regelgeving kan deze 'steun' doorgang vinden met een beroep op zogenaamde de-minimis-regels. In de de-minimisverordening heeft de Europese Commissie bepaald dat steunmaatregelen tot een bepaalde drempel het handelsverkeer tussen lidstaten niet ongunstig beïnvloeden en de mededinging niet vervalsen en daarom niet beschouwd worden als staatssteun. Deze drempel is het laatst vastgesteld in 2007 op een bedrag van € 200.000. Het steunbedrag geldt per onderneming over een periode van drie belastingjaren.

ad 7.

De gemeente kan bij vastgoedtransacties waarbij zij partij is, de achtergrond van een bedrijf persoon, diens zakelijke omgeving en de financiering (laten) onderzoeken. Als er sprake is van criminele antecedenten, of een vermoeden dat crimineel vermogen wordt ingezet kan

het college weigeren om met de betreffende persoon of bedrijf in zee te gaan en besluiten de relatie te verbreken. Zo wordt voorkomen dat de gemeente onbewust en/of ongewild criminaliteit faciliteert en dat de onder- en bovenwereld zich met elkaar vermengen. Bij het onderzoek naar de achtergrond van het betreffende bedrijf of persoon, kan de gemeente zich laten adviseren door het Landelijk Bureau Bibob.

De gemeente maakt bij het in de markt zetten van vastgoed kenbaar dat zij een dergelijk onderzoek kan uitvoeren. Hiervan gaat waarschijnlijk al een preventieve werking uit. In de koopovereenkomst worden ontbindende en opschortende bepalingen opgenomen die er op zien dat de gemeente, wanneer daartoe aanleiding bestaat, kan besluiten geen overeenkomst aan te gaan met de betreffende persoon of bedrijf.

De makelaar voert de toets in het kader van de Wwft uit.

5.7. Verkoopproces op portefeulleniveau

Overleg met interne partners

Op basis van de portefeuille-indeling wordt een lijst samengesteld met de objecten die kunnen worden afgestoten. Om te borgen dat de lijst actueel is en integraal wordt beoordeeld, wordt de lijst met te verkopen objecten voorgelegd aan de verschillende teams binnen de gemeente. Het gaat dan in ieder geval om de teams Economie en Erfgoed, Wonen, Buitengebied en Advies en Relaties.

Aangezien het een dynamisch model is dat voortdurend aan ontwikkelingen onderhevig is, wordt de lijst jaarlijks aan de verschillende teams voorgelegd.

Vaststellen lijst te verkopen objecten en mandatering

De definitieve verkooplijst wordt jaarlijks ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college stelt deze lijst vast en besluit de objecten te verkopen middels het verkoopbeleid. Het college van burgemeester en wethouders heeft de teamleider/coach Vastgoed en Grondzaken gemandateerd om de koopovereenkomst en de daar uit voortvloeiende transactie aan te gaan. Indien de verkoopprijs meer dan 10% afwijkt van de taxatiewaarde, of bij een onderhandse verkoop of bij verkoop van een politiek gevoelig object besluit het college omdat wordt afgeweken van de TOM-procedure.

Communicatie, marketing en participatie

De gemeente wil marktpartijen, maatschappelijke partners, huurders en de eigen organisatie goed informeren over de aankomende verkopen. Hier kan op verschillende manieren invulling aan worden gegeven en dit is per situatie maatwerk. Een onderdeel van het verkoopproces is dat de verkoop verloopt via een onafhankelijke gecertificeerde makelaar. Met de makelaar wordt afgestemd hoe naar buiten wordt getreden en bijvoorbeeld welke vastgoed gerelateerde platforms worden gebruikt door de makelaar. Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Daarom zal in bepaalde gevallen de omgeving vooraf een voorgenomen verkoop worden betrokken.

Plan van Aanpak te verkopen objecten

Het Plan van Aanpak van de te verkopen portefeuille omvat een omschrijving van de objectgegevens op hoofdlijnen. Hierin wordt per object met de beschikbare gegevens over onder andere de bestemming, huurovereenkomsten en financiële uitgangspunten zowel de verkoopwijze, de verkoopplanning als de opbrengstprognose in beeld gebracht. Hierna is weergegeven welke gegevens in dit Plan van Aanpak worden opgenomen.

- ◆ Omschrijving en adres
- ◆ Type verkoop (huidige staat/ontwikkeling/tender)
- ◆ Verkoopkosten
- ◆ WOZ-Waarde
- ◆ Boekwaarde
- ◆ Kapitaallasten/Onderhoudskosten
- ◆ Taxatiewaarde
- ◆ Planning jaar van verkoop
- ◆ Risico's
- ◆ Toelichting



Voor het type verkoop kan de volgende indeling worden gemaakt:

- ◆ 'Huidige staat': verkoop geschiedt zonder voorbehouden en in de huidige staat, zowel ruimtelijk als bouwtechnisch. Dit geldt bijvoorbeeld voor woningen;
- ◆ 'Ontwikkeling': een verkoop waarbij kansen worden gezien om met een bestemmingsplanwijziging een maatschappelijke of financiële doelstelling te bereiken. Tevens kan dit inhouden dat er gekozen wordt om een object te slopen. In de uitwerking van de strategie van het desbetreffende object wordt pas bepaald of de gemeente of koper verantwoordelijk wordt voor de bestemmingsplanwijziging en/of sloop van het object;
- ◆ 'Tender': verkoop waarbij niet alleen op prijs wordt geselecteerd maar tevens op kwaliteit van het plan bijvoorbeeld in de vorm van prijsvraag of voorselectie.

Deze eerste verdeling van de objecten geeft tevens een inzicht in de doorlooptijden per object. Een verkoop in de oorspronkelijke staat heeft een kortere doorlooptijd dan het uitschrijven van een tender.

Om het type verkoop te bepalen wordt in overleg getreden met de teams Wonen, Buitengebied en Economie en Erfgoed. Deze teams worden gevraagd om te signaleren welke objecten kunnen vallen binnen 'ontwikkeling'.

5.8. Verkoopproces per object

Het verkoopmodel

Het verkoopproces bestaat uit vier stappen: de inventarisatie, verkoop, gunning en de afhandeling. Dit model beschrijft zowel de te doorlopen processtappen als de informatie die noodzakelijk is om tot een vervolgstap te komen. Op de vier processtappen wordt in dit hoofdstuk een nadere toelichting gegeven.

Inventarisatie

De eerste stap in het verkoopproces is de inventarisatie. Hier worden alle benodigde stukken verzameld en opgeslagen die relevant zijn om daadwerkelijk over te kunnen gaan tot het verkopen van het object. Ter afronding van deze stap wordt een Plan van Aanpak opgesteld.

Verkoopbesluit

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd op basis van artikel 160 van de Gemeentewet om vastgoed te verkopen. Hiertoe dient echter wel een verkoopbesluit genomen te worden. Dit besluit kan in theorie op verschillende momenten genomen worden (ook later in het proces). Zoals beschreven in paragraaf 5.1. is het uitgangspunt dat voor de start van het verkoopproces de lijst met te verkopen objecten wordt vastgesteld. In bijzondere gevallen kan hiervan worden afgeweken.

Verkooptaxatie

Openbare verkoopprocedure

Een taxatie is niet noodzakelijk bij een openbare verkoopprocedure, maar wordt wel opgenomen, omdat deze richting geeft aan de waarde van het te verkopen object en helpt bij de beoordelingen van de ingekomen biedingen. Verder geeft deze taxatie een inschatting van de verwachte verkoopopbrengst.

Onderhandse verkoop

De taxatie is noodzakelijk bij een onderhandse verkoop.

Per object wordt bepaald welke specifieke taxateur(s) te benaderen en offerte(s) te vragen. Taxatie van woning, kantoorpand, horecagelegenheid of sportaccommodatie zijn zeer verschillende disciplines. Daarnaast is bijvoorbeeld een factor of specifieke kennis van de lokale markt van belang is of juist kennis van de landelijke markt. Uitgangspunt is dat bij verkoop van vastgoed ten noorden van de A7 de taxateur afkomstig is uit het gebied ten zuiden van de A7 en de verkopende makelaar kantoor heeft ten noorden van de A7. Bij vastgoed ten zuiden van de A7 wordt een analoge werkwijze toegepast.

Bodemrapport

Bij elk object wordt een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd door een erkend bedrijf op grond van het besluit Bodemkwaliteit. De analyse van het bodemonderzoek wordt gepresenteerd in een bodemrapport. Dit rapport geeft potentiële kopers informatie over de kwaliteit van de bodem en kan discussie na verkoop voorkomen. Offerte wordt gevraagd bij erkende bodemspecialisten, eventueel in overleg met het team Duurzaamheid.

Asbestrapport

Bij verkopen van vastgoed ouder dan 1993 wordt door een gecertificeerd bedrijf een asbestinventarisatie conform de Arbeidsomstandighedenregeling uitgevoerd. In het asbestrapport staat beschreven welke asbestverdachte locaties er in een object aanwezig zijn. Een visueel onderzoek wordt in principe standaard uitgevoerd. Dit rapport is van belang om zoveel mogelijk onzekerheid bij de potentiële kopers weg te nemen en eventuele discussies na verkoop te voorkomen. Hiervoor worden erkende bedrijven geselecteerd.

Financiële gegevens object

De belangrijkste financiële gegevens zijn de WOZ-waarde, de boekwaarde, de belastingen, kapitaalslasten, verzekeringskosten en onderhoudskosten. Deze gegevens worden gebruikt

voor het bepalen van het structurele en incidentele verkoopresultaat. De gegevens worden opgevraagd bij het team Financiën.

Monumentenstatus

Er wordt uitgezocht of een object een monumentale status heeft. Een monumentale status geeft over het algemeen beperkingen aan het aanpassen van een object. De gegevens worden opgevraagd bij het team Economie en Erfgoed. De monumentale status van objecten is te raadplegen via de diverse monumentenregisters.

Huurders

Indien in een object van de gemeente is verhuurd, dan kan het object aan de huurder worden aangeboden of aan eerstegraads familieleden. Het laatste is alleen van toepassing bij woningen en afhankelijk van de inhoud van de huurovereenkomst. Als er geen overeenstemming wordt bereikt met de huurder dan kan de strategie zijn om het object in verhuurde staat te verkopen, aangezien verkoop geen huurrecht breekt. Huurders worden op de hoogte gesteld van het voornemen over te gaan tot verkoop van het object. In een schriftelijk bericht worden de rechten van de huurder goed vertaald en kan een aanbod worden opgenomen. Het huurcontract is binnen het team Vastgoed en Grondzaken aanwezig.

NEN-meting, plattegronden en uitgiftetekening

NEN 2580-metingen met plattegronden geven potentiële kopers duidelijkheid over de afmetingen van het object. De uitgiftetekening geeft inzicht in het perceel dat wordt verkocht. Indien kadastrale splitsing noodzakelijk is blijkt dit uit de uitgiftetekening.

De gegevens zijn binnen het team Vastgoed en Grondzaken beschikbaar en worden in overleg met het team Digitale Informatie vervaardigd. Als er gegevens ontbreken dan wordt hiervoor een extern bureau ingeschakeld. De NEN-meting kan ook meegenomen worden in de uitvraag naar de makelaar/taxateur.

Juridische status object

Bij een voorgenomen verkoop wordt een model koopovereenkomst gevoegd. Hierbij kan het gaan om een model koopovereenkomst eengezinswoning, appartementsrecht of bedrijfs-onroerend goed. Verder worden de kadastrale gegevens, Klic-melding (kabel en leidinginformatie van het Kadaster), erfdienstbaarheden en mogelijk kwalitatieve verplichtingen inzichtelijk gemaakt. De concept-koopovereenkomst wordt nader uitgewerkt in overleg met de makelaar of soms de notaris. Afhankelijk van het object wordt door het team Vastgoed en Grondzaken bepaald welke specifieke afspraken opgenomen dienen te worden. Voorbeelden hiervan zijn:

- ◆ Asbestclausule bij panden ouder dan 1993;
- ◆ Clausule bodemvervuiling;
- ◆ Ouderdomsclausule bij panden ouder dan 25 jaar;
- ◆ Niet zelfbewoningsclausule;
- ◆ Anti-speculatiebeding;
- ◆ Onderzoeksplicht koper;
- ◆ Hoogte overdrachtsbelasting (2 of 6%);

De benodigde documenten worden, eventueel in overleg met het team Digitale Informatie opgevraagd. De vastgoedadviseur werkt in overleg met de makelaar, dan wel de notaris de koopovereenkomst uit. Als juridische kennis niet binnen de gemeente beschikbaar is, wordt een externe jurist ingeschakeld.

Onderhoudsstaat/bouwtechnisch onderzoek

Per object wordt de afweging gemaakt of een opname van de onderhoudsstaat of het verstrekken van een meerjarenonderhoudsplan van toegevoegde waarde is. Bijvoorbeeld bij monumentale panden kan dit van belang zijn om kopers voldoende inzicht te geven in de noodzakelijke ingrepen.

De gegevens over de onderhoudsstaat van het object zijn binnen Vastgoed en Grondzaken beschikbaar. Als er gegevens ontbreken dan wordt een externe ingeschakeld om een bouwtechnisch onderzoek te verrichten.

Bestemmingsplan

De bestemming die rust op het object wordt door de gemeente gebruikt om de verkoopstrategie te bepalen. Het bestemmingsplan is een openbaar document. Er wordt een verwijzing naar het bestemmingsplan verstrekt aan potentiële kopers. Er wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl voor het opvragen van gegevens.

Energielabel

Als een object overgaat naar een nieuwe eigenaar is het verplicht om een energielabel aan te leveren. Bij sommige objecten is een energielabel niet verplicht. Bijvoorbeeld bij een monument of opslagruimte (bijvoorbeeld een baarhuisje). Indien het energielabel niet beschikbaar is wordt een externe ingeschakeld voor het opstellen van een energielabel.

Fiscale consequenties

De concept koopovereenkomst wordt indien nodig intern getoetst op financiële consequenties. Fiscale deskundigheid wordt, voor zover intern niet mogelijk, extern ingeschakeld (bijvoorbeeld bij de notaris). Het team Financiën geeft advies aan team Vastgoed en Grondzaken.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Gedurende de uitwerking van het Plan van Aanpak voor alle objecten (zie paragraaf 5.7.) is aangegeven welke objecten vallen onder het type 'Ontwikkeling'. Als er meerwaarde te bereiken is door een bestemmingsplanwijziging wordt de keuze gemaakt wie (gemeente of koper) verantwoordelijk wordt voor deze wijziging. Indien koper verantwoordelijk wordt dan kan het team Wonen, dan wel Buitengebied, of Economie en Erfgoed, eventueel in samenwerking met team Vastgoed en Grondzaken, een document uitwerken met daarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn scenario's voor de toekomstige functie en bestemming van het object waar de gemeente beleidsmatig medewerking aan wil verlenen. Dit document wordt gebruikt in het verkoopproces zodat inzichtelijk is wat de mogelijkheden zijn op een locatie. De gemeente geeft hierbij geen garanties af. Het verkrijgen van de bestemmingsplanwijziging is voor rekening en risico van koper. De afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden uitgewerkt door het team Wonen, dan wel Buitengebied, of Economie en Erfgoed in overleg met het team Vastgoed en Grondzaken.

Plan van Aanpak object

Als alle gegevens beschikbaar zijn wordt een Plan van Aanpak voor het object uitgewerkt. Het Plan van Aanpak gaat in op de verkoopstrategie, de te verwachten bruto verkoopopbrengst, verkoopkosten, netto verkoopopbrengst en de planning. Dit Plan van Aanpak dient als leidraad voor de daadwerkelijke verkoop.

Verkoop

De verkoop wordt uitgevoerd door een te selecteren makelaar onder regie van een vastgoedadviseur van het team Vastgoed en Grondzaken. Het Plan van Aanpak van het object is het draaiboek voor de verkoop. De onderhandelingen worden te allen tijde door een door de gemeente aan te wijzen makelaar uitgevoerd.

Makelaarsselectie

De makelaar wordt gevraagd een verkoopplan op te stellen. In het voorstel van de makelaar wordt ingegaan op de planning en de marketingstrategie. Dit tezamen met het voorstel voor de courtage bepaalt de uiteindelijke selectie van de makelaar. Het team Vastgoed en Grondzaken bepaalt per object welke makelaar(s) te benaderen en zal de offerte(s) opvragen.

Verkoop

Nadat de makelaar is geselecteerd en het object is aangeboden op de markt (via Funda), zal er een stand-still periode zijn met een redelijke termijn van circa zes tot acht weken. Gedurende deze periode kunnen geïnteresseerden vragen stellen, bezichtigen et cetera. Na deze termijn dienen biedingen te worden uitgebracht bij de notaris. Deze stand-still periode heeft als voordeel dat Aspirant-kopers hebben de tijd om plannen die afwijken van bijvoorbeeld het geldende bestemmingsplan voor te leggen aan de gemeente.

Biedingen

Om de schijn van partijdigheid te voorkomen, geniet het de voorkeur om in voorkomende gevallen de biedingen bij de notaris uit te laten brengen. De notaris maakt een proces-verbaal van het openen van de enveloppen.

Gunning

Nadat de biedingen zijn ontvangen kan overgegaan worden tot de aanvaarding van het beste bod.

Compliance check

In voorkomende gevallen wordt de compliance check gedaan. De compliance check is de eerste indicatie of een kopende partij van onbesproken gedrag is en financieel solvabel is.

Bibob

Zo nodig wordt met behulp van de wet Bibob (Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) een onderzoek uitgevoerd naar één of meerdere partijen. Een Bibob-onderzoek is een zwaar middel dat pas kan worden ingezet als het eigen onderzoek is verricht. In dit eigen onderzoek kan de rechtspersoon met overheidstaak (eventueel

ondersteund door het RIEC (Regionaal Informatie en Expertise Centrum) informatie vergaren over de financiering van de wederpartij, kan het diens relevante Bibob-relaties vaststellen en is het bevoegd om de antecedenten van de betrokkene bij politie, belastingdienst en justitie na te gaan. Het onderzoek kan ertoe leiden dat de vastgoedtransactie wordt aangegaan, de onderhandelingen worden afgebroken of dat er een Bibob-advies wordt aangevraagd.

Gunningsadvies

Op basis van de uitkomsten van de compliance check en het resultaat van het verkoopproces wordt een gunningsadvies opgesteld door de vastgoedadviseur. De koopovereenkomst wordt ondertekend overeenkomstig het mandaatbesluit. De partijen die een bieding hebben uitgebracht worden over de uitkomst geïnformeerd.

Ondertekening koopovereenkomst

Na gunning wordt de koopovereenkomst ondertekend door beide partijen.

Administratieve afhandeling

Nadat het object gegund is aan een partij en de koopovereenkomst is ondertekend, zal juridische levering nog moeten plaatsvinden bij de notaris. Daarna kan het object uit de gemeentelijke administratie worden verwijderd.

Waarborgsom

In de koopovereenkomst wordt een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom opgenomen. De vastgoedadviseur dient na te gaan of dit bedrag daadwerkelijk is gestort bij de notaris of dat de bankgarantie is binnengekomen bij de gemeente. Indien er een waarborgsom is gestort dan wordt dit verrekend bij de notaris.

Indien er een bankgarantie is gesteld dient deze geretourneerd te worden door het team Financiën in opdracht van het team Vastgoed en Grondzaken.

Juridische levering

De juridische levering van het object kan bij volmacht worden uitgevoerd door de notaris. De koopsom wordt door de notaris doorgestort op rekening van de gemeente. Een afschrift van de ondertekende leveringsakte wordt door de notaris aan de gemeente verstrekt.

Verwijdering uit de gemeentelijke administratie

Het object wordt uit de gemeentelijke administratie verwijderd. Dit betekent onder andere uit het vastgoedbeheersysteem en uit de financiële administratie.

6. Vastgoed op orde

6.1. Onderhoudsniveaus

Om het gemeentelijk vastgoed goed te kunnen onderhouden en beheren, zodat het op een vooraf vastgesteld functioneel en technisch niveau kan blijven functioneren, is een (financieel) goed onderbouwde planning noodzakelijk. Deze planning wordt vertaald in de meerjarige onderhoudsplanning.

Voordat een meerjarige onderhoudsplanning op basis van de NEN 2767 opgesteld kan worden dient het gewenste onderhoudsniveau van het betreffende vastgoedobject bepaald en vastgesteld te worden. Voor het objectief vaststellen van het onderhoudsniveau per object kan gebruik worden gemaakt van de drie onderhoudsniveaus op basis van de NEN 2767. De onderhoudsniveaus zijn toe te kennen aan de portefeuilles zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Op basis van de NEN 2767 zijn er drie verschillende onderhoudsniveaus te onderscheiden:

Minimumniveau

- ◆ *Instandhouding op wettelijk minimum niveau.*
- ◆ *'Wind- en waterdicht + waarborgen veiligheid.*
- ◆ *Exploitatie < 5 jaar.*
- ◆ *Voor bijvoorbeeld; sloop, verkoop, heroverwegen, rehabilitatie.*

Basisniveau

- ◆ *Planmatig preventief onderhoud.*
- ◆ *Efficiënt, functioneel, sober en doelmatig.*
- ◆ *Exploitatie > 5 jaar.*
- ◆ *Voor bijvoorbeeld; regulier gebruik, scholen, kantoren, (huur)woningen.*

Plusniveau

- ◆ *Planmatig preventief onderhoud met hoog serviceniveau.*
- ◆ *Extra aandacht voor esthetica, beleving, service en hoge kwaliteit.*
- ◆ *Exploitatie > 20 jaar.*
- ◆ *Eventueel investeren in energie en duurzaamheid en extra kwaliteit. Voor vastgoedobjecten binnen de beleidsportefeuille.*

Het gewenste onderhoudsniveau is afhankelijk van diverse factoren, zoals bijvoorbeeld de belevingswaarde, de gebruikswaarde, het gewenste binnenmilieu en de functie van het gebouw.

Daarnaast is het natuurlijk van evident belang dat er een budget beschikbaar wordt gesteld dat het mogelijk maakt het gewenste en/of benodigde onderhoud uit te voeren waardoor het betreffende vastgoedobject op het, door het college, vastgestelde onderhoudsniveau blijft. De basis voor het benodigde onderhoudsbudget zijn de meerjarige onderhoudsplannen.

6.2. Meerjarige onderhoudsplannen (MJOP's)

Voor alle gebouwen en sportvelden wordt gewerkt aan MJOP's. Het doel is inzicht te krijgen in de wettelijke verplichtingen en het meerjarige financiële perspectief. Daarbij wordt het middelenbeslag vergeleken met de nu begrote bedragen. Er wordt aandacht besteed aan de wijze van op de markt zetten van de werkzaamheden en financiële borging in de begroting.

De oplevering van dit boekdeel is voorzien in de eerste helft van 2020, opdat de financiële consequenties kunnen worden betrokken bij de opstelling van de Perspectiefnota 2021-2024 en de begroting 2021. Onderstaand wordt een kort overzicht gegeven van alle werkzaamheden.

Gebouwinvesteringen in beeld

Medio 2019 is gestart met de uitvoering van diverse onderzoeken en inventarisaties, teneinde inzichtelijk te krijgen of wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Het gaat om asbestinventarisaties en het doen van legionella-beheersmaatregelen. Daarnaast wordt gecontroleerd of de diverse wettelijk verplichte keuringen en inspecties worden uitgevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan de NEN 3140 (elektrische installaties), Scios (gasdichtheid), noodverlichting, blusmiddelen, brandmeldinstallaties, liftkeuringen, et cetera. Tot slot omvat dit ook het opstellen en updaten van meerjarige onderhoudsplannen op het gewenste onderhoudsniveau en op basis van de NEN 2767. De benodigde financiële middelen om het vastgoed te laten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en het uitvoeren van de wettelijk verplichte inspecties en keuringen worden in de geactualiseerde meerjarige onderhoudsplannen opgenomen.

Sportveldinvesteringen in beeld

Medio 2019 is ook een start gemaakt met de werkzaamheden voor het opstellen van een MJOP voor de sportvelden. Hierin worden de volgende onderdelen meegenomen:

- ◆ *veldconstructie en grasmat / kunstgrasmat;*
- ◆ *ontwerp en resterende levensduur drainagestelsel / kunstgrasmatten*
- ◆ *inrichtingselementen op het veld, doelen, hoekvlaggen, dug-outs, e.d. welke in eigendom zijn van de gemeente;*
- ◆ *veldafscheiding, ballenvangers en poorten;*
- ◆ *veldverlichting voor zover in eigendom van de gemeente;*
- ◆ *beregeningssysteem;*
- ◆ *verhardingen rondom veld.*

Hiervoor wordt eerst een inventarisatie uitgevoerd, zodat alle bestaande gegevens up to date en compleet zijn. Vervolgens worden inspecties uitgevoerd waarmee de levensduur en de kosten in meerjarig perspectief worden gezet. Tot slot wordt een bestek opgesteld voor uit te besteden werkzaamheden en een werkplan voor in eigen beheer uit te voeren werkzaamheden.

6.3. Managementinformatie- en gebouwbeheersysteem

Het vastgoedregistratiesysteem (VRS), in eigen beheer ontwikkeld en beheerd, wordt voorlopig nog gebruikt, maar is niet geschikt voor de lange termijn vanwege de statische vorm en de kwetsbaarheid. Er wordt ook met losstaande spreadsheets gewerkt. De implementatie van een professioneel informatiesysteem is voor een verantwoorde sturing noodzakelijk. In de eerste helft van 2020 wordt dit onderdeel opgeleverd. Daarbij vindt een marktvergelijking op prijs en kwaliteit (met name gebruiksvriendelijkheid en presentatiemogelijkheden) van meerdere systemen plaats. Daarmee ontstaat duidelijkheid over kosten van de aanschaf en implementatie van de systemen. De financiële consequenties worden betrokken bij de opstelling van de Perspectiefnota 2021-2024 en de begroting 2021.



7. Verduurzaming

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is een belangrijk thema, zowel op landelijk als op gemeentelijk niveau. Het is belangrijk naar inwoners en bedrijven dat de gemeente het goede voorbeeld geeft in het verduurzamen van vastgoed. Naast het geven van het goede voorbeeld dient het vastgoed verduurzaamd te worden in verband met geldende wet- en regelgeving en vastgesteld landelijk beleid.

Omdat de wet- en regelgeving de laatste jaren is uitgebreid en verscherpt voldoen nog niet alle gemeentelijke vastgoedobjecten hieraan en zijn er op korte termijn maatregelen en/of acties nodig om dit alsnog te realiseren. Het streven is om, indien nodig, het huidige vastgoedbestand zo spoedig mogelijk aan te passen overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving.

Activiteitenbesluit Wet milieubeheer

Het Activiteitenbesluit van de Wet milieubeheer verplicht de gemeente om nadelige gevolgen voor het milieu zoveel mogelijk te voorkomen. In artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit is de wettelijke plicht vastgelegd om alle energiebesparende maatregelen te realiseren met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Dit geldt als:

- ♦ *Het jaarlijks elektriciteitsverbruik van het vastgoedobject groter is dan 50.000 kWh of;*
- ♦ *Het jaarlijks gasverbruik van het vastgoedobject groter is dan 25.000 m³ ae (aardgas equivalenten).*

Besluit energieprestatie gebouwen

In het 'Besluit energieprestatie gebouwen' staat wanneer een energielabel verplicht is gesteld. Dit is onder andere bij gebruik, verkoop, verhuur of oplevering van een utiliteitsgebouw. Utiliteitsgebouwen zijn bijvoorbeeld kantoren, scholen en winkels. Overeenkomstig artikel 2.1 van het Besluit dienen overheidsorganisaties in publieke gebouwen van meer dan 250 m² een energielabel te hebben en deze duidelijk zichtbaar voor het publiek te hebben opgehangen. Voor sommige (publieke) gebouwen is een energielabel niet nodig, zoals opslagruimten (bijvoorbeeld een baarhuisje) of door gemeente, provincie of Rijk aangewezen monumenten.

Landelijk energieakkoord

Naast bovenstaande wet- en regelgeving vloeien er maatregelen voort uit het landelijk Energieakkoord. Kern van het akkoord zijn breed gedragen afspraken over energiebesparing, schone technologie en klimaatbeleid. Uitvoering van de afspraken moet resulteren in een betaalbare en schone energievoorziening, werkgelegenheid en kansen voor Nederland in de schone technologiemarkten.

De aan het energieakkoord verbonden partijen, waaronder de gemeentelijke overheid streven naar een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050, die leidt tot terugdringing van CO₂-emissies, verlaging van woon- en bedrijfslasten en vergroting van werkgelegenheid in de bouw-, technologie- en installatiesector en aanpalende sectoren. Die ambitie kan alleen gerealiseerd worden als gebouw eigenaren en gebruikers fors gaan inzetten op energiebesparing in combinatie met duurzame decentrale energieopwekking. De partijen

richten zich op intensivering van investeringen in energiebesparing in de gebouwde omgeving en decentrale hernieuwbare energieopwekking voor eigen gebruik en beogen daarmee structureel bij te dragen aan een duurzame energiehuishouding, werkgelegenheid in de bouw en het beter beheersbaar maken van energielasten voor burgers en bedrijven. Om dit te behalen zal de trias energetica worden gevolgd, waar haalbaar, betaalbaar en efficiënt:

- (1) energiebesparing;
- (2) hernieuwbare energieopwekking;
- (3) zo schoon en efficiënt mogelijk opwekking van niet hernieuwbare energie.

In het Energieakkoord zijn de overheden een collectieve inspanningsverplichting aangegaan om het aandeel van duurzame energie te verhogen tot 14% in 2020 en 16% in 2023. Van gemeenten wordt, om deze transitie te stimuleren, onder meer verwacht om 'coalities van lokale en regionale partijen' te smeden. Doel daarvan is het bewerkstelligen van kleinschalige energieopwekking en versnelde energiebesparing. Daarnaast heeft de gemeente als organisatie een voorbeeldrol.

Volgens het huidige Energieakkoord mogen er vanaf 2023 geen overheidsgebouwen meer in gebruik zijn met een energielabel slechter dan C. In 2030 moeten alle gemeentelijke gebouwen minimaal beschikken over energielabel A.

Verduurzamingsacties portefeuilles

Van de vastgoedobjecten uit de beleids- en strategische portefeuille (zie hoofdstuk 4) wordt in beeld gebracht welke verduurzamingsacties de komende jaren wettelijk gezien noodzakelijk zijn en wat daarvan de financiële consequenties zijn. Daarnaast wordt ook in beeld gebracht welke verduurzamingsacties passen bij de ambities van de gemeente Westerkwartier en wat daarvan de financiële consequenties zijn. Het totale verduurzamingspakket wordt geïntegreerd in de MJOP's (zie paragraaf 6.2.) wat een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP) oplevert.

De oplevering van dit boekdeel is voorzien in de eerste helft van 2020, opdat de financiële consequenties kunnen worden betrokken bij de opstelling van de Perspectiefnota 2021-2024 en de begroting 2021. Onderstaand wordt een kort overzicht gegeven van de werkzaamheden en achterliggend landelijk beleid/regelgeving.

Voorbereidend werk duurzaamheidsmaatregelen

Medio 2019 is gestart met de uitvoering van diverse onderzoeken en inventarisaties, teneinde inzichtelijk te krijgen of wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en om de te nemen maatregelen te bepalen en financieel inzichtelijk te krijgen. Het gaat om het verkrijgen van energie labels, het laten uitvoeren van haalbaarheidsstudies ten aanzien van duurzaamheid (zonnepanelen en/of boilers, energieprestatie adviezen, e.d.) en ten slotte het verwerken van de duurzaamheidsgegevens en investeringen in een duurzame meerjarige onderhoudsplan (DMJOP's).

In oktober 2019 is gestart met het omzetten van de geïnventariseerde gegevens naar een advies verduurzamen vastgoed. Als eerste stap worden de vastgoedobjecten geanalyseerd die gebruikt worden voor de eigen huisvesting (kantoren en werkplaatsen). De volgende stap (begin 2020) is een adviestraject voor een geselecteerde groep vastgoedobjecten uit de beleids- en strategische portefeuille.

8. Kostprijsdekking

Dit onderwerp heeft betrekking op vastgoed dat wordt verhuurd aan marktpartijen, dan wel maatschappelijke instellingen of verenigingen.

Er zijn twee redenen om een zuivere integrale kostprijsdekking van dit vastgoed te bepalen:

1. De Wet markt en overheid vereist dat ten minste de integrale kostprijs in rekening wordt gebracht. Deze wet is bedoeld om oneerlijke concurrentie met marktpartijen tegen te gaan. Afwijkingen moeten middels een Algemeen belang besluit door de raad onderbouwd worden vastgesteld en daar is bezwaar en beroep op mogelijk. Middels een Arhi-besluit is recent het algemeen belangbesluit van de voormalige gemeente Grootegast van toepassing verklaard voor de gemeente Westerkwartier. Van hieruit wordt het komende jaar verder gewerkt aan het bepalen van de kostprijs dekkende huur per object.
2. Een financieel gezonde exploitatie van gebouwen realiseren, door het vergroten van het kostenbewustzijn. Een beter bewustzijn stimuleert immers efficiënter gebruik en uiteindelijk lagere kosten. De integrale kostprijs kan aan in- en externe klanten in rekening worden gebracht, waarmee verscholen subsidies worden voorkomen.

De komende periode wordt dit onderwerp als volgt verder uitgewerkt. Oplevering van dit deel vindt eind 2020 plaats.

- ◆ *Ontwikkelen van de te hanteren methodiek voor het bepalen van de integrale kostprijs; de kostprijs dekkende huur.*
- ◆ *Het opzetten van rekenmodellen daartoe.*
- ◆ *De kostprijs dekkende huur per accommodatie bepalen, afhankelijk van de categorie.*
- ◆ *Analyse van de vastgoedportefeuille, en in beeld brengen van de verschillen tussen de huidige en de gewenste situatie per accommodatie.*
- ◆ *Het doen van aanbevelingen.*

9. Harmonisatieopgave

De komende jaren wordt met name voor de binnen- en buitensportaccommodaties inclusief sportvelden een advies over de harmonisatie uitgewerkt. Het betreft het gelijktrekken van tarieven, maar ook het herzien van de taakverdeling/eigendom tussen gemeente en sportvereniging/stichting (privatiseren/zelf doen of tussenvorm). Dit deel wordt in een apart traject interactief en in overleg met verenigingen opgepakt. Keuzes hangen samen met financiële consequenties en de medewerking van verenigingen. Voor dit proces volgt op later tijdstip en nader plan van aanpak. Oplevering van dit deel vindt uiterlijk 2023 plaats.

Onderstaand wordt de situatie vast geschetst en wordt aangegeven waarmee rekening dient te worden gehouden bij de verdere uitwerking van dit deel.

9.1. Advies Rekenkamercommissie Westerkwartier 2017

In 2017 is een inventariserend onderzoek naar de maatschappelijke voorzieningen in de vier Westerkwartier-gemeenten uitgevoerd. Het onderzoek is gedaan door BDO-Advisory in opdracht van de Rekenkamercommissie Westerkwartier (RKC).

Het onderzoek door BDO-Advisory geeft inzicht in omvang, beheer en bekostiging van de maatschappelijke voorzieningen en de verschillen daarbij tussen de gemeenten. Het geeft aanbevelingen richting de gemeente Westerkwartier en focust op sportvoorzieningen, buurt- en dorpshuizen, multifunctionele accommodaties en bibliotheken.

De belangrijkste aanbeveling van de RKC is om tot harmonisatie te komen van beleid en beheer van accommodaties op alle genoemde punten. Met name de sportaccommodaties (70% van het totaal) worden benoemd. Het rapport van de RKC is toegevoegd als bijlage 1 bij dit document.

9.2. Huidige situatie binnen- en buitensportaccommodaties

Binnen de sportaccommodaties wordt onderscheid gemaakt in binnen- en buitensportaccommodaties. Onder de binnensportaccommodaties vallen gymzalen, sportzalen, sporthallen en zwembaden. De buitensportaccommodaties zijn sportkantines, kleedgebouwen, zwembaden, materiaalopslag, enkele clubgebouwen en sportvelden. Hieronder wordt nader op de sportaccommodaties ingegaan.

Binnensportaccommodaties

Dit betreft de gymzalen, sportzalen en sporthallen. De gemeente dient ten behoeve van het primair (basis) onderwijs kosteloos ruimte voor bewegingsonderwijs beschikbaar te stellen binnen een bepaalde afstand: 1 kilometer bij 20 klokuren per school per week of meer en 3,5 kilometer bij minder uren. Voor het overige worden de gymzalen, sportzalen en sporthallen beschikbaar gesteld voor de beoefening van breedtesport ter stimulering van sport en bewegen.

Voor deze binnensportaccommodaties zijn er nu vier constructies te onderscheiden:

- (1) volledig geprivatiseerd;
- (2) eigendom gemeente, beheer uitbesteed;
- (3) eigendom gemeente, eigen beheer;
- (4) commerciële sportcentra.

Buitensportaccommodaties

Dit betreft de sportkantines, kleedaccommodaties, opslagplaatsen, zwembaden en sportvelden. Voor deze buitensportaccommodaties zijn er globaal twee constructies te onderscheiden:

1. Volledig geprivatiseerd

Een voorbeeld hiervan is de kantine en het kleedgebouw van V.V. VEV '67 op het sportpark Oostindie te Leek. Daarnaast gaat het om diverse kantines en kleedgebouwen van sportverenigingen in de Grootegast, Marum en Leek en Zevenhuizen en tevens enkele sportveldencomplexen in Opende, Grootegast en Niekerk. De gebouwen/velden zijn daarbij eigendom van de vereniging; de grond is eigendom van de gemeente. Er is een recht van opstal gevestigd dan wel een erfpachtovereenkomst gesloten. De financiële tegemoetkoming verschilt per gemeente en per situatie.

2. Eigendom gemeente, verdeling beheer en onderhoudstaken tussen gemeente en vereniging/stichting

Dit geldt voor het merendeel van de kantines, kleedgebouwen, zwembaden en sportvelden in de gemeente. Taken zoals exploitatie kantines, kaartverkoop, schoonmaak, klein onderhoud, schilderwerk, belijning, veldreparaties en diverse beheerzaken zijn voor de vereniging. In de inzet door de verenigingen onderling zitten grote verschillen. Met name voor wat betreft het aantal taken dat bij verenigingen is ondergebracht en welke kosten door de vereniging worden betaald (bijvoorbeeld water en energie) of door de gemeente.

Groot onderhoud en renovaties vinden door de gemeente plaats. Dit geldt zeker voor het specialistisch veldonderhoud met specifieke deskundigheid en grote machines, die de gemeente bezit.

Ten aanzien van de openbare zwembaden is het beheer en de exploitatie ondergebracht bij stichtingen die subsidie ontvangen. Bij grootschalige investeringen of technische ingrepen levert de gemeente deskundigheid of schakelt deze in.

9.3. Privatisering of niet?

In het coalitieakkoord 2019-2023 "Samen Westerkwartier Maken", is onder het aspect "Samen" het vergroten van de betrokkenheid van de dorpen en de inwoners bij het in stand houden van voorzieningen genoemd. Er zijn de komende jaren kansen om te onderzoeken of gehele accommodaties, of in elk geval meer beheertaken, naar gebruikers kunnen worden overgedragen, het zogenaamde geheel of gedeeltelijk privatiseren.

Voordelen van privatiseren kunnen zijn:

- ◆ *stimulans eigen verantwoordelijkheid en saamhorigheid bij gebruikers;*
- ◆ *taken op afstand gezet; met name geen bemoeienis met operationele zaken.*

Nadelen kunnen zijn:

- ◆ *bestuurscrisis / faillissement: kans op verwaarlozing gebouw; terugval naar de gemeente waarbij ad hoc maatregelen moeten worden getroffen;*
- ◆ *gebrek aan voldoende deskundigheid instandhouding gebouwen en velden;*
- ◆ *veiligheidsrisico's in verband met wettelijk verplichte inspecties (legionella, speeltoestellen, elektra, etc.);*
- ◆ *gebruiker ziet in stand houden gebouw niet als kerntaak, vrijwilligersmoeheid;*
- ◆ *beperkte sturing verduurzaming; verbetering exploitatie, et cetera;*
- ◆ *afhankelijkheidsrelatie gemeente (bijvoorbeeld bij bewegingsonderwijs).*

In de ene situatie leent privatisering zich beter dan de andere. De keuze hangt met name af van de wensen van de gebruikers; is er draagvlak om alle of een deel van de huisvestingszorg daar neer te leggen. Taken als kantinediensten, kaartverkoop, schoonmaak, kleine reparaties, schilderwerk, et. cetera, lenen zich bij uitstek om door vrijwilligers uit te laten voeren, terwijl klein- en groot onderhoud aan de buitenschil en installaties (die steeds complexer worden) om specifieke deskundigheid vraagt die meestal bij gebruikers niet aanwezig is of grote investeringen vergt.

Een grotere gemeente beschikt over voldoende deskundigheid om veel taken / deskundigheid zelf ter hand te nemen. Er moet minimaal een gezonde mix ontstaan waarbij verantwoordelijkheidsgevoel voor instandhouding van de voorzieningen bij de verenigingen is en er daarnaast terug kan worden gevallen op de deskundigheid van de gemeentelijke dienst.

Om mogelijkheden voor verdergaande privatisering te onderzoeken dient eerst een nauwkeurige analyse per accommodatie plaats te vinden. Hoe is het nu geregeld; wat is de taakverdeling; welke financiële regeling is er en hoe is een en ander vastgelegd.

Indien de keuze gemaakt wordt voor privatisering dient er rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

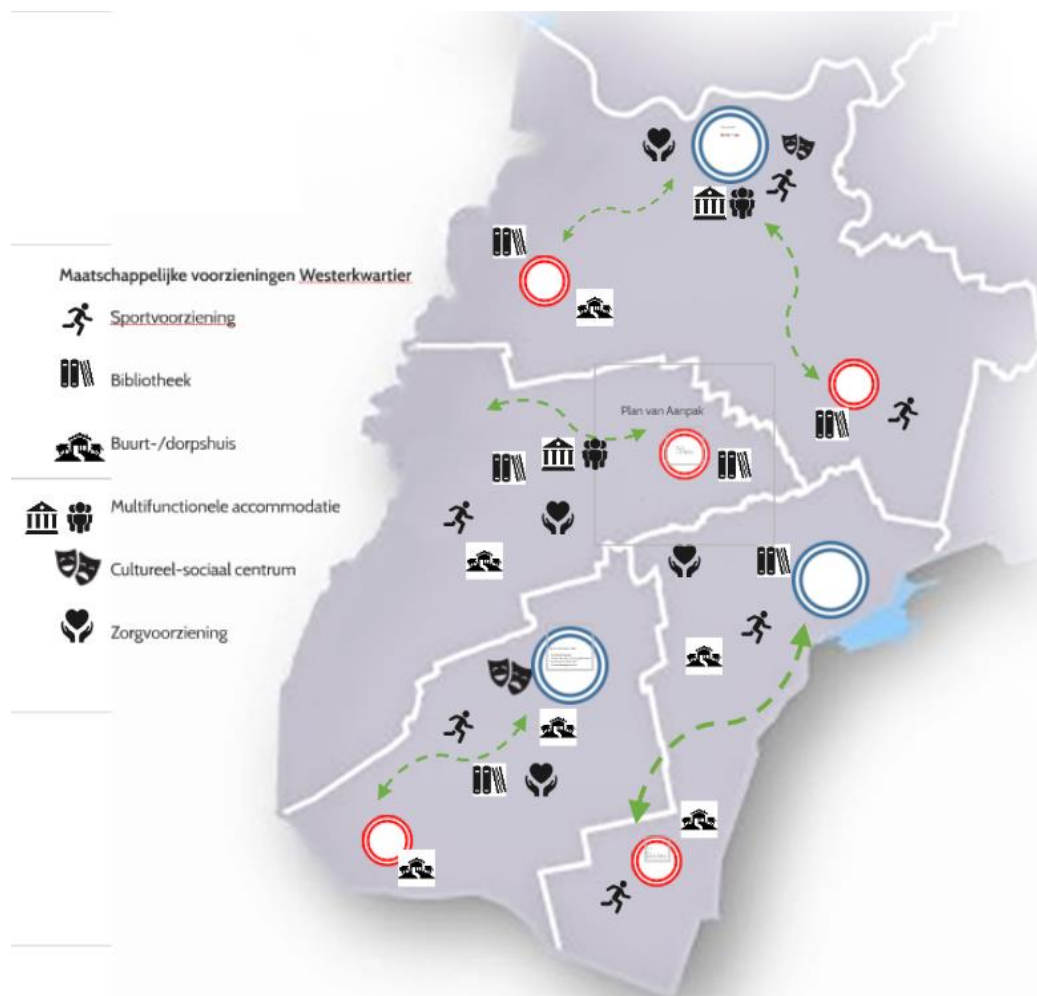
- ◆ *Volledige analyse huidige situatie per accommodatie;*
- ◆ *Is er draagvlak bij de vereniging om het volledige eigendom met bijbehorende verantwoordelijkheden over te nemen;*
- ◆ *Is er voldoende deskundigheid aanwezig op alle taakvelden / of is bundeling deskundigheid bij gemeente gewenst en goedkoper en voorkomt dit verschillen in onderhoudsniveau;*
- ◆ *Financiële consequenties overdracht in beeld brengen (bruidsschat / nieuw gebouw overdragen), structurele bijdrage instandhouding?;*
- ◆ *Multifunctioneel ruimtegebruik en maximale samenwerking tussen gebruikers;*
- ◆ *Sluitende exploitatie over de langere termijn, inclusief onderhoudsreservering;*

- ◆ *Optimaal maatschappelijk rendement, binnen reële financiële grenzen nastreven: Sturen op doelmatig gebruik van accommodaties. Overcapaciteit en leegstand moet worden voorkomen. Als een gebouw of terrein goed wordt gebruikt is het verantwoord om er in te investeren, het te verduurzamen en voor langere termijn in stand te houden;*
- ◆ *Duurzaamheidsvoorwaarden gebouw van toepassing;*
- ◆ *Inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing;*
- ◆ *Duidelijk plan / overeenkomsten voor beheer- en exploitatie voor de lange termijn;*
- ◆ *Fiscale consequenties: btw verrekening mogelijk/wenselijk;*

Daarnaast dient bij verhuur en exploitatie rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- ◆ *Waar mogelijk kostprijs dekkende huur (of een afgeleide daarvan) doorbelasten in samenhang met een subsidiestelsel;*
- ◆ *Tarifiering /subsiëring accommodaties ten opzichte van elkaar gelijktrekken;*
- ◆ *Toepassen en waar nodig ontwikkelen van een beperkt aantal standaardovereenkomsten:*
- ◆ *ROZ (Raad voor onroerende zaken)-modellen kantoren c.a. met algemene voorwaarden (gedeponeerd bij rechtbank)*
- ◆ *Standaard beheer- en exploitatieovereenkomst gebouw*
- ◆ *Standaard beheer- en exploitatieovereenkomst sportvelden*
- ◆ *Standaard model overeenkomst verhuur sportruimten*
- ◆ *Standaard recht van opstal bij geprivatiseerde gebouwen op gemeenteground*
- ◆ *Standaard erfpachtovereenkomst bij geprivatiseerde gebouwen op gemeenteground*
- ◆ *Inventarislijsten eigendom huurder-verhuurder opstellen;*
- ◆ *Intensiveren controle (tijdige) doorberekening huurderslasten;*
- ◆ *Huurverhogingen (tijdig) doorberekenen op basis van informatie uit het huurregister;*
- ◆ *Huurverhogingen standaard per 1 januari, op basis van CBS-index, Consumenten Prijsindex Alle Huishoudens.*

REKENKAMERCOMMISSIE WESTERKWARTIER & BDO ADVISORY B.V.



Rapportage onderzoek maatschappelijke voorzieningen

INHOUDSOPGAVE

1	HET ONDERZOEK	3
2	BIJLAGEN	14
A.	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN, GEBRUIKERS EN BEZETTING	15
B.	KAPITAALLASTEN	22
C.	BEHEER EN ONDERHOUD	23
D.	ONDERHOUD EN KWALITEIT VOORZIENINGEN	33
E.	WENSEN OF TOEZEGGINGEN	35

1 HET ONDERZOEK

1.1. Inleiding

De Rekenkamercommissie Westerkwartier heeft in aanloop naar de komende herindeling, per 1 januari 2019, onderzoek laten doen naar de gemeentelijke maatschappelijke voorzieningen. Het betreft de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, die opgaan in de gemeente Westerkwartier. Het onderzoek heeft zich gericht op sportvoorzieningen, buurt- en dorpshuizen, multifunctionele accommodaties en bibliotheken.

1.2. Vraagstelling

De hoofdvraag van het onderzoek luidt:

“Wat zijn de verschillen in het beheer van gemeentelijke voorzieningen tussen de vier Westerkwartiergemeenten en welke aanbevelingen kunnen worden gedaan richting de nieuwe gemeente?”

De volgende deelvragen lagen onder deze hoofdvraag:

1. Welke gemeentelijke voorzieningen zijn er en waar zijn deze te vinden?
2. Wie zijn de gebruikers van de voorzieningen?
3. Is er inzicht in de mate van gebruik van de voorzieningen (bezettingsgraad)?
4. Worden er kapitaallasten begroot of zijn de realisatiekosten in één keer afgeschreven?
5. Wie is verantwoordelijk voor het beheer?
6. Wat zijn de afspraken rondom beheer en zijn die vastgelegd?
7. Wat zijn de onderhouds- en beheerskosten?
8. Is er inzicht in de kwaliteit van de voorzieningen?
9. Is er sprake van een (financiële) onderhoudsplanning?
10. Zijn er wensen van of toezeggingen richting gebruikers?

De uitkomsten van het onderzoek moeten leiden tot een juiste inventarisatie van de maatschappelijke voorzieningen bij iedere gemeente. Hierbij wordt onder meer inzicht verkregen in de locatie van deze voorzieningen, welke organisatie(vorm) deze voorzieningen beheert en op welke manier deze voorzieningen worden bekostigd.

1.3. Selectie

Het onderzoek heeft zich, overeenkomstig de opdracht, gericht op sportvoorzieningen, buurt- en dorpshuizen, multifunctionele accommodaties en bibliotheken. In afstemming met de coördinatoren van de betreffende gemeenten zijn in het onderzoek de volgende zaken buiten beschouwing gelaten:

- maneges en paardenbakken;
- sportscholen en/of fitness-voorzieningen, betreft exploitatie door private partijen;
- ijsbanen, op een ijsbaan in Zuidhorn en Marum na zijn deze allen privaat;
- de bowlingbaan, in één gemeente aanwezig, geëxploiteerd door een private partij;
- enkele jeugdhonken, gezien het zeer kleinschalig karakter van deze accommodaties;
- beachvolleybal.

1.4. Verloop van het onderzoek

In oktober 2016 is BDO gestart met het onderzoek naar de maatschappelijke voorzieningen in de Westerkwartier gemeenten met de uitvraag van documentatie. Het verzamelen van de informatie door gemeenten heeft tijd gevraagd. In november en december is tweemaal documentatie aangeleverd door de gemeenten ten behoeve van het onderzoek. Gedurende de eerste analyse van de documentatie kwam naar voren dat op de nodige onderdelen extra informatie benodigd was. Naar aanleiding hiervan hebben de vier gemeenten de ontbrekende informatie aangeleverd.

De door BDO gesorteerde informatie is door de coördinatoren geverifieerd, met als resultaat de voorliggende rapportage en bijbehorende bijlagen, waarin de maatschappelijke accommodaties binnen de Westerkwartier gemeenten zijn weergegeven.

Dit alles heeft ten doel gehad een vergelijking te maken, met betrekking tot de vraag hoe met de maatschappelijke accommodaties om wordt gegaan binnen de Westerkwartier gemeenten.

Voorliggende rapportage kan na de fusie faciliteren in het vormen van gezamenlijk beleid voor de (dan) gezamenlijke accommodaties. Wij hebben informatie verkregen en/of gesprekken gevoerd met de onderstaande personen:

Gemeente Zuidhorn:

- Pieter van Dijk, coördinator maatschappelijk Vastgoed

Gemeente Marum:

- Klaas Beekman, afdelingshoofd Middelen (uitsluitend informatie verkregen)
- Remco Kappers, sectorhoofd Samenlevingszaken

Gemeente Leek:

- Klaas Visser, beleidsmedewerker Accommodaties

Gemeente Grootegast:

- Roelie Solle, afdeling Samenlevingszaken
- Hielke Peursum, afdelingshoofd Samenlevingszaken (uitsluitend informatie verkregen)

1.5. Privaat of gemeentelijke accommodaties: beleid en visie hierop

Binnen de gemeenten zijn de accommodaties zowel in privaat als in publiek (gemeentelijk) bezit. De gemeenten Grootegast en Marum hebben in verhouding meer accommodaties in privaat dan in gemeentelijk eigendom. De gemeenten Leek en Zuidhorn hebben meer accommodaties in gemeentelijk dan in privaat eigendom.

Per gemeente is hieronder het beleid omtrent privatisering geschetst.

Gemeente Grootegast

De gemeente Grootegast heeft gestuurd op het aantal accommodaties in privaat eigendom. De gemeente hanteert namelijk een actief privatiseringsbeleid, waarbij zij privatisering stimuleert. Echter stellen zij het niet verplicht om te privatiseren. Per accommodatie wordt beoordeeld of privatisering toegevoegde waarde heeft. Op het gebied van sport is de wens van privatisering opgenomen in de nota sportaccommodatiebeleid van 2006, opgesteld door een ingestelde raadscommissie.

Gemeente Marum

De gemeente Marum heeft vanuit haar 'genen' een expliciet beleid met betrekking tot privatisering, echter is deze niet in een beleidsnotitie verwoord. Faciliterend en regisserend worden projecten ten aanzien van het realiseren van maatschappelijke voorzieningen veelal met een particulier initiatief gerealiseerd. Per object wordt beoordeeld of privatisering toegevoegde waarde heeft. Bij duidelijke meerwaarde wordt privatisering gestimuleerd vanuit de gemeente. Dit is opgenomen in de sportnota 2016-2019, waarin is benoemd dat de gemeenteraad in september 2015 op een interactieve manier in gesprek is gegaan over de (toen nog) te ontwikkelen sportnota.

Gemeente Leek

In het hoofdstuk accommodatiebeleid in de kadernota 2017-2020 van de gemeente Leek is opgenomen dat de gemeente sinds 2005 een bewust accommodatiebeleid voert. Vanaf 2005 tot en met 2009 is jaarlijks een notitie met kaders en voornemens van het gemeentelijk accommodatiebeleid ter vaststelling en informatie voorgelegd aan de raad. Sinds 2010 is de rapportage inzake het accommodatiebeleid als een aparte paragraaf opgenomen in de stukken van de begrotingscyclus, i.c. de Jaarrekening, Programmabegroting en Kadernota. Daarnaast zijn sinds 2010 diverse onderdelen van het gemeentelijk accommodatiebeleid geactualiseerd en middels afzonderlijke nota's bestuurlijk vastgesteld.

Het uitgangspunt is dat gemeentelijke gebouwen, waarvan duidelijk is dat deze geen strategische rol meer vervullen voor de uitvoering van gemeentelijke taken, worden afgestoten of herbestemd. Tevens wordt de werkwijze gehanteerd bij nieuwbouw/renovatie van sportaccommodaties om deze te privatiseren naar de verenigingen (nota buitensportaccommodaties).

Gemeente Zuidhorn

De gemeente Zuidhorn geeft aan dat geen actief beleid ten grondslag ligt aan het aantal accommodaties in gemeentelijk of privaat eigendom. De gemeentelijke accommodaties zijn alle op grond van de beleidskaders vastgoed, ingedeeld in de beleidsportefeuille.

De totale verhouding tussen het aantal private accommodaties en het aantal accommodaties in gemeentelijk eigendom is hieronder weergegeven:

Gemeente	Totaal	Privaat	%	Gemeentelijk eigendom	%
Grootegast	14	11	79%	3	21%
Marum	23	20	87%	3	13%
Leek	29	13	45%	16	55%
Zuidhorn	42	17	40%	25	60%
Totaal	108	61	56%	47	44%

Tabel 1.

Uitgesplitst naar het soort accommodatie (sportvoorzieningen, buurt- en dorpshuizen, multifunctionele accommodaties en overige) geeft dit het volgende beeld:

Gemeente	Sportvoorzieningen	Privaat	%	Gemeentelijk eigendom	%
Grootegast	8	6	75%	2	25%
Marum	15	13	87%	2	13%
Leek	16	5	31%	11	69%
Zuidhorn	25	3	12%	22	88%
Totaal	64	27	42%	37	58%

Tabel 2.

Voor de gemeente Marum geldt voor de sportvoorzieningen dat de gronden/velden eigendom van de gemeente zijn en de kleed- en kantine accommodaties zijn geprivatiseerd. In bovenstaande tabel zijn deze sportterreinen opgenomen als 'privaat'. Voor de gemeente Leek geldt dit ook voor Sportpark Oostindie.

Gemeente	Buurt- en dorpshuizen MFA	Privaat	%	Gemeentelijk eigendom	%
Grootegast	5	4	80%	1	20%
Marum	6	6	100%	0	0%
Leek	8	5	63%	3	37%
Zuidhorn	14	12	86%	2	14%
Totaal	33	27	82%	6	18%

Tabel 3.

Gemeente	Overige	Privaat	%	Gemeentelijk eigendom	%
Grootegast	1	1	100%	0	0%
Marum	2	1	50%	1	50%
Leek	5	3	60%	2	40%
Zuidhorn	3	2	67%	1	33%
Totaal	11	7	63%	4	37%

Tabel 4.

Conclusie:

Er zijn verschillen tussen de gemeenten voor wat betreft de verhouding van accommodaties in gemeentelijk en privaat eigendom. Tevens zijn er verschillen in de mate waarin gestuurd wordt op deze verhouding. De gemeente Grootegast en Leek sturen actief op privatisering. De gemeente Marum stimuleert privatisering en de gemeente Zuidhorn heeft geen actief beleid aangaande privatisering. Daar waar zich de mogelijkheid voordoet, stoot de gemeente Zuidhorn wel accommodaties af.

Een gezamenlijke visie voor sportvoorziening vormen

Voor de sportvoorzieningen is over het algemeen sprake van veel gemeentelijk eigendom. Van het totaal aantal accommodaties in gemeentelijk eigendom is 79% een sportvoorziening. Richting een fusie, maar in ieder geval daarna, is het aan te bevelen om (voornamelijk) hier een gezamenlijke visie op te vormen. De gemeenteraden zijn in het verleden op verschillende wijze meegenomen in het beleid omtrent privatisering. Om beleid eenduidig te maken en de gemeenteraad eigenaar hiervan te maken, is het aan te bevelen om vanaf de start van de gemeente Westerkwartier de gemeenteraad te betrekken bij het vormen van beleid aangaande het al dan niet privatiseren van accommodaties.

1.6. Uitwerking van de deelvragen

Maatschappelijke voorzieningen, gebruikers en bezetting

Deelvraag 1: Welke gemeentelijke voorzieningen zijn er en waar zijn zij te vinden?

Wat is onderzocht:

U wenst inzicht te krijgen in welke gemeentelijke voorzieningen er zijn en waar deze zijn te vinden. Wij hebben onderzocht welke accommodaties (gemeentelijk en privaat) binnen de vier gemeenten aanwezig zijn. Het resultaat is een overzicht per gemeente met daarop de verschillende accommodaties. Dit betreft het totaal van gemeentelijke en geprivatiseerde accommodaties. De Rijksuniversiteit Groningen onderzoekt en rapporteert over de aanwezige ruimtelijke verdeling van de accommodaties. Om een zo goed mogelijk inzicht te krijgen hebben wij de voorzieningen onderverdeeld in de categorieën Sport, Buurt- en dorpshuizen, MFA en overige accommodaties.

De resultaten:

Deze onderverdeling geeft een eerste beeld over de verdeling van de accommodaties over de gemeenten. Dit hebben wij hieronder op totaal niveau weergegeven:

Totaal accommodaties:

Gemeente	CBS: Inwoners 1-1-2016	Sport	Buurt- en dorpshuizen MFA	Overige	Totaal
Grootegast	12.155	8	5	1	14
Marum	10.305	15	6	2	23
Leek	19.536	16	8	5	29
Zuidhorn	18.794	25	14	3	42
Totaal	60.790	64	30	11	108

Tabel 5.

De gemeente Zuidhorn heeft zowel absoluut als relatief de meeste accommodaties van de Westerkwartier gemeenten. De gemeente Zuidhorn heeft op elke 447 inwoners één accommodatie (betreffende onderwerp van onderzoek). De gemeente Marum heeft een vergelijkbaar aantal accommodaties per inwoner (1:448). De gemeenten Leek en Grootegast hebben een lager aantal accommodaties per inwoner, respectievelijk één per 674 inwoners (Leek) en één per 868 inwoners (Grootegast). Dit geeft slechts een eerste indicatie en vergt verdere analyse.

Verder inzicht is gegeven door deze gegevens in relatie tot de aanwezige kernen (in de verschillende gemeenten) weer te geven. Gelet op vergelijkbaarheid (o.b.v. inwonersaantallen), is een opdeling gemaakt tussen de twee kleinste en de twee grootste gemeenten.

Wij merken op dat inwoneraantallen van de kernen zeer indicatief zijn, en dienen om een beeld te schetsen van de omvang van de kernen. Het inwoneraantal van de kernen (zie onderstaand) telt hierdoor niet op tot het totaal aantal gemeentelijke inwoners. Verdeeld over de kernen geeft dit het volgende beeld:

Twee kleinste gemeenten:

Groote-gast / kernen	Groote-gast +- 3.400 inw.	Doe-zum +- 1.100 inw.	Nie-kerk +- 1.650 inw.	Olde-kerk +- 850 inw.	Korn-horn +- 550 inw.	Lutje-gast +- 1.140 inw.	Sebal-deburen +- 600 inw.	Op-ende +- 2.900 inw.	Totaal
Sport	1	2	2	2	0	0	0	1	8
Buurt- en dorpshuizen MFA	0	0	1	0	1	1	1	1	5
Overige	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Totaal	2	2	3	2	1	1	1	2	14

Tabel 6.

Marum/ kernen	Marum +- 5.750 inw.	De Wilp +- 1.750 inw.	Nuis +- 700 inw.	Boerakker +- 650 inw.	Noord-wijk +- 440 inw.	Niebert +- 535 inw.	Jonkers-vaart +- 240 inw.	Totaal
Sport	4	3	3	3	1	1	0	15
Buurt- en dorpshuizen MFA	1	1	1	1	1	0	1	6
Overige	1	1	0	0	0	0	0	2
Totaal	6	5	4	4	2	1	1	23

Tabel 7.

Twee grootste gemeenten:

Leek / kernen	Leek / Tolbert +- 15.500 inw.	Zevenhuizen +- 2.700 inw.	Oostwold +- 650 inw.	Lettelbert +- 160 inw.	Midwolde +- 380 inw.	Enumatil +- 300 inw.	Totaal
Sport	11	3	2	0	0	0	16
Buurt- en dorpshuizen MFA	3	1	1	1	1	1	8
Overige	5	0	0	0	0	0	5
Totaal	19	4	3	1	1	1	29

Tabel 8.

Zuidhorn / kernen (1/2)	Zuidhorn +- 7.000 inw.	Aduard +- 2.200 inw.	Grijpskerk +- 2.800 inw.	Den Ham +- 5.900 inw.	Den Horn +- 420 inw.	Kommerzijl +- 580 inw.	Lauwerzijl +- 220 inw.
Sport	10	4	6	0	0	0	1
Buurt- en dorpshuizen MFA	1	1	1	1	1	1	1
Overige	2	1	0	0	0	0	0
Totaal	13	6	7	1	0	1	2

Tabel 9.

Zuidhorn / kernen (2/2)	Niehove +- 290 inw.	Nie-zijl +- 490 inw.	Noordhorn +- 1.570 inw.	Oldehove +- 1.660 inw.	Pieterzijl +- 220 inw.	Saaksum +- 100 inw.	Visvliet +- 350 inw.	Totaal
Sport	0	0	1	3	0	0	0	25
Buurt- en dorpshuizen MFA	1	1	1	1	1	1	1	14
Overige	0	0	0	0	0	0	0	3
Totaal	1	1	2	4	1	1	1	42

Tabel 10.

Conclusie:

In de twee kleinste gemeenten zijn de accommodaties evenrediger verdeeld over de verschillende kernen. In de twee grootste gemeenten, Zuidhorn en Leek, is het verschil tussen het aantal accommodaties in de kernen aanzienlijk groter. Dit valt te verklaren doordat de grote kernen in de grote gemeenten óók groter zijn, de kleine kernen zijn dit echter niet per definitie (let wel: inwoneraantallen zijn indicatief). De gemeente Zuidhorn heeft weliswaar de meeste accommodaties, van de kernen heeft de kern Leek/Tolbert de meeste accommodaties (18). De kern Zuidhorn komt voor wat betreft het aantal accommodaties op de tweede plaats (13). Leek en Tolbert vormen samen een 'dorp' waarin de aanwezige maatschappelijke voorzieningen, die ten dienste staan voor de gehele gemeente, zijn geconcentreerd. De kernen Midwolde Enumatil, Lettelbert en Oostwold worden gezien als een 'kwartetdorp' dat de aanwezige voorzieningen met elkaar deelt. Elke kern beschikt hierdoor over één of meerdere voorzieningen. De accommodaties zijn in de gemeente Zuidhorn over meer kernen verdeeld (14) dan in de gemeente Leek (5). De accommodaties in de kleine kernen van de gemeenten Zuidhorn en Leek zijn over het algemeen Buurt- en dorpshuizen MFA.

Deelvraag 2 en 3: Wie zijn de gebruikers van de voorzieningen (deelvraag 2) en wat is het inzicht in de mate van gebruik van de voorzieningen (bezettingsgraad: deelvraag 3)?

Wat is onderzocht:

U wenst inzicht in het huidige gebruik en de bezetting(sgraad). Wij hebben van alle accommodaties onderzocht wie de gebruikers zijn en op welke wijze de accommodaties gebruikt worden (bezetting). Resultaat is een overzicht per accommodatie van de gebruikers (aantallen en soort gebruikers) en de mate van gebruik.

De resultaten:

Het resultaat is een overzicht van gebruikers en bezettingsgraden per accommodatie. Wij verwijzen voor een overzicht naar de bijlage (tabellen 15, 16, 17 en 18) waarin gedetailleerd de wensen of toezeggingen afzonderlijk zijn opgenomen. Het overzicht laat zien dat sprake is van voldoende capaciteit bij de accommodaties. Dit beeld wordt bevestigd bij deelvraag 10 waarin geen wensen zijn geuit van uitbreiding, uitgezonderd voor Sportterrein Noordwijk (te Marum) waarbij de KNKV adviseert een kunstgrasveld aan te leggen, indien mogelijk. Het advies is echter gebaseerd op de ambitie van de KNKV om alle korfbalverenigingen op kunstgras te laten spelen en komt niet voort uit een bezettingsvraagstuk.

Conclusie:

Wij hebben geconstateerd dat sprake is van voldoende capaciteit en dat het aantal accommodaties toereikend is voor de bezetting. Het behoort niet tot de scope van het onderzoek om fusiemogelijkheden en/of afstoting te betrekken in het onderzoek. Bij het opstellen van een visie ten behoeve van de nieuwe gemeenten bevelen wij aan dit wel onderwerp van gesprek te laten zijn.

Kapitaalslasten

Deelvraag 4: Worden kapitaallasten begroot of zijn realisatiekosten in één keer afgeschreven?

Wat is onderzocht:

Wij hebben onderzocht of de accommodaties al dan niet op de balans zijn opgenomen bij de afzonderlijke gemeenten. Daarnaast is onderzocht of kapitaallasten zijn begroot of realisatiekosten in één keer zijn afgeschreven.

De resultaten:

Het onderzoek is uitgevoerd voor alle accommodaties, waarbij wij onderscheid hebben gemaakt tussen privaat en gemeentelijk eigendom. Het is voor de gemeente vooral van belang om te beoordelen of de vier gemeenten op uniforme wijze omgaan met kapitaalslasten, activering en afschrijving. Onderstaande tabel geeft hier inzicht in:

Gemeente	Totaal	Op de balans opgenomen (kapitaalslasten begroot) accommodaties in gemeentelijk eigendom	%		realisatiekosten in één keer afgeschreven van accommodaties in gemeentelijk eigendom	%	privaat	%
Groote gast	14	3	21%		0	0%	11	79%
Marum	23	3	13%		0	0%	20	87%
Leek	29	13	45%		4	14%	12	41%
Zuidhorn	42	21	50%		4	10%	17	40%
Totaal	108	40	37%		8	7%	60	56%

Tabel 11.

Voor de gemeenten Grootegast en Marum zijn alle accommodaties geactiveerd en vindt afschrijving plaats. Voor de gemeenten Leek en Zuidhorn is 25%, respectievelijk 16%, van de accommodaties niet geactiveerd. Voor de gemeente Leek zijn dit:

- ondergrond Sportpark Oostindie;
- grond en banen Tennispark Zevenhuizen;
- openluchttheater Podium Nienoord is eigendom van de gemeente en is gewaardeerd als nihil op de balans.

Voor tennispark Sunckemalaan is er een zeer beperkte boekwaarde aanwezig.

Voor de gemeente Zuidhorn zijn dit:

- jeu-de-boulesbaan Aduard;
- jeu-de-boulesbaan Zuidhorn.

Voor Sportzaal Noordster (Brede school) en de bibliotheek zijn de boekwaarden onbekend aangezien beide accommodaties onderdeel zijn van een multifunctioneel gebouw.

Conclusie:

Bij de vier gemeenten is sprake van uniformiteit omtrent de wijze waarop zij omgaan met kapitaalslasten. De gemeenten hanteren (enkele uitzonderingen nagelaten) een vergelijkbare methode omtrent kapitaalslasten, activering en afschrijving.

Beheers en onderhoudskosten

Deelvraag 5 en 6: **Wie is verantwoordelijk voor beheer, wat zijn de afspraken rondom beheer en hoe liggen die vast?**

Wat is onderzocht:

Wij hebben per accommodatie onderzocht wie de beheerder is. Daarnaast hebben wij per accommodatie onderzocht welke afspraken rondom het beheer zijn gemaakt (onder beheer wordt over het algemeen verstaan de zorg en verantwoordelijkheid voor het dagelijks gebruik van een gebouw, openstelling, roosters en verhuur) en de daarbij behorende diensten (schoonmaak, liftonderhoud, kleine reparaties, receptie etc.).

De resultaten:

Een toelichting op wie verantwoordelijk is voor het beheer (deelvraag 5) en wat de afspraken rondom beheer zijn (deelvraag 6), is in de bijlage van dit rapport opgenomen (tabellen 20, 21, 22, en 23). De afspraken omtrent beheer van gemeentelijke accommodaties zijn divers. Enerzijds zijn deze afspraken vastgelegd in overeenkomsten, anderzijds is het de verantwoordelijkheid van het bestuur van de accommodatie of van de gemeente. Daarnaast is het niet in alle gevallen bekend wat de afspraken zijn. Een uniforme werkwijze is hierin niet te onderkennen.

Conclusie:

Uniforme afspraken omtrent beheer en onderhoud zijn niet aanwezig. Dit geldt zowel tussen als binnen de verschillende gemeenten. Richting een fusie, maar in ieder geval daarna, valt het aan te bevelen hier gezamenlijk beleid op te vormen/hanteren.

Deelvraag 7: **Wat zijn de onderhouds- en beheerskosten?**

Wat is onderzocht:

Wij hebben per accommodatie onderzocht of inzicht is in de kosten voor klein en groot onderhoud en de hoogte hiervan. Daarnaast is onderzocht of de beheerskosten in beeld zijn en de hoogte hiervan. Onder beheer wordt verstaan de zorg en verantwoordelijkheid voor het dagelijks gebruik van een gebouw, openstelling, roosters, verhuur.

Aanlevering van informatie door private instellingen

Private instellingen hebben niet de verplichting om gegevens aan te leveren voor dit onderzoek. Aan het informatieverzoek is door de instellingen dan ook verschillend gehoor gegeven.

De resultaten:

De resultaten zijn per gemeente hieronder weergegeven:

Gemeente	Totaal	Accommodaties waarvan beheerskosten in beeld	%	Accommodaties (privaat) waarvan beheerskosten niet aangeleverd	%	Accommodaties in gemeentelijk eigendom waarvan beheerskosten onbekend	%
Groote gast	14	4	29%	9	64%	1	7%
Marum	23	16	70%	7	30%	0	0%
Leek	29	1	4%	12	41%	16	55%
Zuidhorn	42	23	55%	17	40%	2	5%
Totaal	108	44	41%	45	41%	19	18%

Tabel 12.

De gemeente Marum heeft de beheerskosten van alle accommodaties in gemeentelijk eigendom in beeld. De accommodaties waarvan de beheerskosten niet in beeld zijn, zijn privaat eigendom. Gemeente Groote gast heeft één accommodatie in gemeentelijk eigendom, waarvan de beheerskosten niet in beeld zijn. Dit betreft de Sportvelden Eekeburen, welke in 2017 worden geprivatiseerd.

Voor de gemeente Zuidhorn zijn de beheerskosten van de sportzaal Noordster niet in beeld aangezien het onderzoek zich richtte op het jaar 2015, het startjaar van de accommodatie. Wat betreft de bibliotheek geldt dat Biblionet de accommodatie huurt. Hierdoor heeft de gemeente geen inzicht in de beheerskosten. De gemeente Leek heeft van 15 accommodaties de beheerskosten niet in beeld, of binnen de gemeente niet als beheerskosten aangemerkt.

Gemeente	Totaal	Accommodaties waarvan onderhoudskosten in beeld	%	Accommodaties (privaat) waarvan onderhoudskosten niet aangeleverd	%	Accommodaties in gemeentelijk eigendom waarvan onderhoudskosten onbekend	%
Groote gast	14	8	57%	6	43%	0	0%
Marum	23	9	39%	14	61%	0	0%
Leek	29	17	59%	10	34%	2	7%
Zuidhorn	42	31	74%	5	12%	6	14%
Totaal	108	65	60%	35	32%	8	8%

Tabel 13.

Voor wat betreft de onderhoudskosten is het totaal aantal accommodaties, waarvan de gegevens onbekend zijn, lager. De onderhoudskosten zijn in totaliteit beter in beeld dan de beheerskosten. Ook hier heeft de gemeente Marum alle accommodaties in gemeentelijk eigendom in beeld. Groote gast heeft ook de onderhoudskosten van diens accommodaties in beeld. Bij de gemeente Leek zijn alleen de onderhoudskosten van de Tennisbanen Zevenhuizen niet in beeld, voor wat betreft de accommodaties in gemeentelijk eigendom. De gemeente Zuidhorn heeft van zes accommodaties in gemeentelijk eigendom de onderhoudskosten niet in beeld, of binnen de gemeente niet als onderhoudskosten aangemerkt.

Conclusie:

De gemeenten, hebben inzichtelijk wat de onderhoudskosten zijn Voor de beheerskosten geldt dat dit voor de gemeente Leek nog nader onderzoek vergt. Niet alle beheerskosten zijn in de taakveldenbegroting per accommodatie opgesplitst. Dit wordt veroorzaakt doordat het beheer van de gemeentelijke gebouwen door eigen personeel wordt verzorgd. De begrotingsopbouw is zodanig gekozen dat de kosten eigen personeel zijn geclusterd per taakveld en niet per accommodatie zijn uitgesplitst. Alle overige kosten zijn wel per accommodatie herleidbaar.

Gedurende het onderzoek kwam naar voren dat onderhouds- en beheerskosten in de administraties enige overlap ondervinden. Hierdoor heeft de gemeente Leek een aantal kosten onder

onderhoudskosten geadministreerd, waar de gemeente Zuidhorn deze onder beheerskosten heeft geadministreerd en vice versa. Dit verklaart een deel van voorgaande conclusie dat de gemeente Leek de beheerskosten te beperkt in beeld heeft en Zuidhorn de onderhoudskosten. Het verdient de aanbeveling om gezamenlijk een heldere afbakening van deze kosten vast te stellen en de kosten als zodanig te administreren. Zodoende ontstaat een zuiverder vergelijk van de beheers- en onderhoudskosten van vergelijkbare accommodaties tussen gemeenten.

Onderhoudsplannen

Deelvraag 8 en 9: Is er sprake van een (financiële) onderhoudsplanung en is er inzicht in de kwaliteit van de voorzieningen?

Wat is onderzocht:

Wij hebben onderzocht of onderhoudskosten gebaseerd zijn op aanwezige (financiële) onderhoudsplannen. Onderhoudsplannen zijn een vertaling van de huidige kwaliteit van de accommodaties en sluiten aan bij het gewenste kwaliteitsniveau.

De resultaten:

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de aanwezige onderhoudsplannen per gemeente:

Gemeente	Totaal	Accommodaties waarvan Onderhouds-plan aanwezig	%	Accommodaties (privaat) waarvan onderhouds-plan niet aangeleverd	%	Accommodaties in gemeentelijk eigendom waarvan onderhoudsplan niet aanwezig of aanwezigheid onbekend is	%
Groote gast	14	8	57%	5	36%	1	7%
Marum	23	2	9%	19	83%	2	9%
Leek	29	13	45%	12	41%	4	14%
Zuidhorn	42	27	64%	6	12%	9	24%
Totaal	108	50	46%	42	39%	16	15%

Tabel 14.

Hieronder zijn de opmerkelijke zaken per gemeente benoemd:

Gemeente Groote gast

Voor Dorpshuis 't Kompas is geen onderhoudsplan aanwezig. Er is sprake van een minimale reserve van € 50.000,- voor eventueel onderhoud. Voor MCF De Veste, Dorpshuizen 't Hörnhuus en de Rotonde, Stichting zwembad de Woldzoom en het pand van Biblionet Groningen zijn de onderhoudsplannen niet beschikbaar (privaat bezit).

Gemeente Marum

Voor Sportpark de Holten is geen onderhoudsplan aanwezig. Voor het pand van Biblionet Groningen (te Marum) is geen onderhoudsplan aanwezig, maar is wel een voorziening gevormd.

Gemeente Leek

De gemeente kent geen voorziening onderhoud gebouwen. Een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2016 - 2020 is opgesteld, waarbij als uitgangspunt geldt dat de uitgaven met de reeds beschikbaar gestelde budgetten en kredieten moeten worden gedekt. Met ingang van 2016 heeft een budgettair neutrale verschuiving tussen budgetten en kredieten plaatsgevonden, zodanig dat aansluiting is gevonden met hetgeen waarmee in het MJOP 2016 - 2020 rekening is gehouden. Bijna alle gemeentelijke eigendommen zijn opgenomen in het MJOP. Uitzonderingen zijn Ondergrond Sportpark Oostindie en de tennisparken Sunckemalaan en Zevenhuizen.

Het meerjaren onderhoudsplan heeft betrekking op de gemeentelijke gebouwen. Hiertoe zijn de ondergrond sportpark Oostindie en tennisparken Sunckemalaan en Zevenhuizen niet in het MJOP zijn opgenomen. Deze sportvelden beschikken over geprivatiseerde gebouwen die eigendom zijn van

de verenigingen. Voor het groot onderhoud/renovaties aan de sportvelden, zijn wel middelen gereserveerd in de begroting.

Daarnaast is er een afzonderlijk meerjarenonderhoudsplan 2016-2020 vastgesteld voor het Zwemkasteel Nienoord, op basis waarvan alle noodzakelijke investerings- en onderhoudskosten zijn opgenomen in de begroting 2017 en de Kadernota 2018-2021.

Gemeente Zuidhorn

Voor twee jeu-de-boulesbanen, sportzaal de Noordster en de bibliotheken ontbreekt het inzicht omdat er veelal een beheersvorm tussen zit. Sporthal de Noordster valt onder een beheersstichting en is nieuw in oprichting. Bij de jeu-de-boulesbanen gaat het om toestandafhankelijk onderhoud. Wat betreft de bibliotheken wordt in Oldehove en Aduard gehuurd van een zelfstandige stichting. In Zuidhorn van Stichting CCZ en in Grijpskerk van de gemeente. Van drie tennisbanen, Fierljeppen en zwembad Electra ontbreekt het inzicht.

Conclusie:

De gemeenten beschikken in hoge mate over onderhoudsplannen ten behoeve van de accommodaties. Van private partijen is in veel gevallen geen documentatie verkregen (niet verplicht). De gemeente Marum heeft weliswaar weinig onderhoudsplannen beschikbaar, echter valt dit te verklaren door het feit dat zij een beperkt aantal accommodaties in eigendom heeft.

Wensen en toezeggingen

Deelvraag 10: Zijn er wensen van of toezeggingen richting gebruikers?

Wat is onderzocht:

Wij hebben de wensen en toezeggingen van en richting gebruikers ten aanzien van de accommodaties in beeld gebracht. Wij hebben ons daarbij gebaseerd op de door de gemeenten aangeleverde informatie.

De resultaten:

Het resultaat is een overzicht van wensen per gebruiker, per accommodatie en een toezeggingenlijst. Wij verwijzen voor een overzicht naar de bijlage (tabel 25) waarin gedetailleerd de wensen en/of toezeggingen afzonderlijk zijn opgenomen. Gezien de aard van de resultaten hebben wij hierover geen samenvattende conclusie.

2 BIJLAGEN

In de hiernavolgende vijf bijlagen is per deelvraag een inventarisatie van de uitkomsten opgenomen.

A. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN, GEBRUIKERS EN BEZETTING

Deelvraag 1,2 en 3: Maatschappelijke voorzieningen, gebruikers en de mate van gebruik

Resultaat

Resultaat is een overzicht per gemeente met daarop de verschillende accommodaties, de gebruikers (aantallen en soort gebruikers) en de mate van gebruik. Voor het beschikbare aantal m² van de accommodaties verwijzen wij u naar de afzonderlijke bijlagen (per accommodatie). Dit betreft het totaal van gemeentelijke en geprivatiseerde accommodaties. De Rijksuniversiteit Groningen onderzoekt en rapporteert over de aanwezige ruimtelijke verdeling van de accommodaties.

Gemeente	Grootegast	Gebruikers	Bezettingsgraad
Sport	1. Sporthal de Leegens 2. Sportcentrum Eekeburen 3. Sportvelden Eekeburen 4. Sportvelden Grootegast/Doezem 5. Sportpark Olde Wierden Opende 6. Stichting zwembad de Woldzoom 7. Tennisbaan de Noord 8. Tennisbaan de Mepsche	1. o.a. volleybalvereniging DOV/ Hujades, Gymnastiekvereniging Let's Move, basisscholen (3x), FC Grootegast; 2. Bewoners gemeente Grootegast en omliggende dorpen; 3. VV Niekerk; 4. o.a. FC Grootegast, VV GVB, basisscholen; 5. o.a. VV VVO, korfbalvereniging OKO/BIES, Crescendo; 6. Recreatief en zwemlessen; 7. Tennisvereniging de Noord, Jeu de boules vereniging Blief Aktief; 8. Tennisvereniging de Mepsche.	1. Dagelijks gebruik 2. Dagelijks gebruik 3. Onbekend 4. Dagelijks gebruik 5. Intensief gebruik 6. In voorjaar dagelijks geopend 7. Onbekend (privaat) 8. 40%
Buurt- en dorpshuizen - MFA	1. Dorpshuis De Ronde 2. Dorpshuis 't Hörnhuus 3. Dorpshuis 't Kompas 4. MFC 't Spectrum 5. MFC De Veste	1. o.a. stichting thuiszorg, stichting kindercentrum Grootegast, fysio praktijk, Jaribabo, fotoclub, bridgeclub; 2. o.a. sportclubs, gymsholen Kornhorn, dansclub, biljarten; 3. o.a. schoolgym, Let's Move, ouderengym, volleybal, de Bazuin, sjoelclub; 4. o.a. schoolgym de Aquarel, judo vereniging Grootegast, DOVOS, EK/WK/olympische spelen voor doven; 5. o.a. sportclubs, gymsholen, dansclub, biljarten;	1. Dagelijks gebruik 2. 65% 3. Dagelijks gebruik 4. Wekelijks gebruik 5. 85%
Overige	1. Biblionet Groningen	1. Inwoners gemeente	1. Onbekend (privaat).

Tabel 15.

Gemeente	Marum	Gebruikers	Bezettingsgraad
Sport	1. Gymzaal Dorpshuis Op de Welle 2. Gymzaal Brede School 't Sterrenpad (Nuis) 3. Gymzaal / Dorpshuis De Vrijborg 4. Sportpark De Holten 5. Sporthal De Holten (en gymzaal) 6. Sportterrein Boerakker 7. Sportterrein De Wilp 8. Sportterrein Niebert 9. Sportterrein Noordwijk 10. Korfbalterrein Nuis 11. Zwembad Wotterwille 12. Gymzaal MFC Oomkegast 13. Sport- en Ontmoetingscentr Oomkegast 14. Tennisbanen De Wilp 15. Tennisbanen Marum	1. Verenigingen, scholen 2. Scholen 3. o.a. Verenigingen en clubjes, Dorpskrant-redactie, Plaatselijk Belang Nuis-Niebert, Kerkbestuur 4. SV Marum 5. o.a. Badmintonvereniging Marum, DOS, Futsal Marum, Handbalvereniging Marum 6. VV Boerakker 7. VV De WilperBoys 8. VV SVMH 9. Korfbalvereniging NKC Noordwijk/Marum 10. Wees kwiek 11. Regionale scholen 12. Verenigingen, scholen 13. o.a. voetbalvereniging, survival training, gymvereniging, stuitbalgroep, fifty fit 14. Tennis vereniging de Wilp 15. Tennis verenigingen Marum	1. Onbekend (privaat) 2. Dagelijks gebruik 3. Onbekend (privaat) 4. De accommodatie wordt elke dag van circa 17u tot 22u gebruikt en op zaterdag tussen 8u en 18u, overcapaciteit van één veld 5. +/- 30.000 bezoekers per jaar 6. Bezetting op peil 7. Bezetting op peil 8. VV SVMH heeft een overcapaciteit van één veld 9. Bezetting op peil 10. 60% van het jaar in gebruik, in de kantine ook winteractiviteiten 11. +/- 30.000 bezoekers per jaar 12. Dagelijks gebruik 13. Dagelijks gebruik 14. Afhankelijk van leden vereniging 15. Afhankelijk van leden vereniging
Buurt- en dorpshuizen - MFA	1. Dorpshuis De Vrijborg 2. Dorpshuis De Weme 3. Dorpshuis Op De Welle (Wilp) 4. MFC Oomkegast	1. o.a. Verenigingen en clubjes, Dorpskrant-redactie, Plaatselijk Belang Nuis-Niebert, Kerkbestuur 2. o.a. Plaatselijk Belang Noordwijk-Lucaswolde, Toneelvereniging, Jeu de Boules-vereniging, Uitvaartvereniging 3. Toneelvereniging Wilskracht, Vereniging 'Vrouwen van Nu', Servicepunt bibliotheek 4. Verenigingen, scholen	1. Onbekend (privaat) 2. Onbekend (privaat) 3. Onbekend (privaat) 4. Dagelijks gebruik

	5. MFC 't Marheem 6. Dorpszaal De Dorpskamer Jonkersvaart	5. Stichting spinn, welzijnsorganisatie 6. Ruimte in school wordt gebruikt voor dorpsontmoeting	5. 30% 6. Onbekend (privaat)
Overige	1. Biblionet Groningen (te Marum) 2. Bibliotheek/Servicepunt De Wilp	1. Inwoners gemeente Inwoners gemeente	1. 23.891 bezoekers per jaar 3.480 bezoekers per jaar

Tabel 16.

Gemeente	Leek	Gebruikers	Bezettingsgraad
Sport	1. Sportpark Oostindie 2. Rodenburghal 3. Topsportal 4. Sportcentrum Leek 5. Sportzaal de Til 6. Sportzaal Oldenoert 7. Gymnastieklokaal Nijenoert 8. Gymzaal Oostindie 9. Sportpark Zevenhuizen 10. Sportpark Rodenburg 11. Sportaccommodatie Oostwold	1. C.V.V. VEV '67 2. Onbekend (privaat) 3. o.a. Volleybalvereniging Impala, Korfbalvereniging Ritola, RSg de Borgen, K.C. Rodenburg 4. Fitness, bowling, sporthal 5. o.a. Het Veenpluis, Sportvereniging SVA, de Delta, Badmintonvereniging Leek e.o. 6. o.a. De Beelen, Gymnastiekvereniging TIGA, De Springplank, Sportvereniging EMOS 7. De Regenboog, De Nijenoert, Gymnastiekvereniging TIGA, Volleybalvereniging Impala 8. o.a. Van Panhuyschool, De Hasselbraam, Adonis Leek, JTV Leek 9. "V.V. Zevenhuizen, K.V. Sparta, IJsvereniging Voorwaarts en Sportvereniging S.V.A 10. TLC, K.C. Rodenburg en B.S.C. Knights 11. V.V. Pelikaan-S en K.V. OWK, Stichting Dorpshuis Oostwold	1. Voldoende veldcapaciteit beschikbaar voor trainingen, voor wedstrijden is de belasting te hoog. In 2016 is door de gemeente besloten tot de aanleg van een extra natuurgrasveld. Dit veld is in ontwerp wordt in de loop van het seizoen 2017-2018 in gebruik genomen. 2. Onbekend (privaat) 3. Dagelijks gebruik 4. Onbekend (privaat); 5. Dagelijks gebruik (niet op zondag) 6. Dagelijks gebruik 7. Op doordeweekse dagen in gebruik 8. Dagelijks gebruik (niet op zondag) 9. Voldoende velden beschikbaar 10. Voldoende velden beschikbaar 11. Voldoende velden beschikbaar

	12. Tennispark Sunckemalaan 13. Tennispark Nienoord 14. Tennisbanen Zevenhuizen 15. Zwemkasteel Nienoord 16. Zwemschool Oostwold	12. T.C. Nienoord 13. T.C. Nienoord; Tennisvereniging SVA 14. Stichting Recreatie Nienoord 15. Zwemkasteel: div. activiteiten w.o. lezswemmen, Particulieren en Zwemclub Aqualero. 16. Onbekend (privaat)	12. Ruim voldoende velden beschikbaar 13. Ruim voldoende velden beschikbaar 14. Ruim voldoende velden beschikbaar 15. Dagelijks geopend (op maandagen wordt alleen wedstrijdbad gebruikt) 16. Dagelijks geopend
Buurt- en dorpshuizen - MFA	1. Agora Sociaal Cultureel centrum 2. Gaveborg Oostwold (incl. gymzaal) 3. Dorpshuis de til 4. Dorpshuis Lutjehonk 5. Dorpshuis Midwolde 6. Eben Haëzer 7. Boerderij Cazemier 8. Verenigingsgebouw Zevenhuizen	1. SpiNN 2. Stichting Dorpshuis Oostwold, SKSG Kinderopvang, Stichting Westerwijs, Coöperatieve Gavesuper 3. Stichting Dorpshuis De Til 4. Stichting Dorpshuis Lettelbert 5. Dorpsvereniging Midwolde-Pasop verhuurd permanent aan horecaexploitant, Gasterij Inkies 6. Dorpsactiviteitencommissie 7. Stichting Dorpshuis Tolbert, Stichting Oudheidkamer Fredewalda 8. Diverse verenigingen	1. De zaal 188 dagdelen en soosruimte 350 dagdelen in gebruik, bovenverdieping geheel in gebruik als kantoor- en vergaderruimte 2. Dagelijks gebruikt 3. Dagelijks gebruikt 4. Wekelijks gebruikt 5. Wekelijks gebruikt voor Horeca, maandelijks gebruikt voor dorpsactiviteiten 6. Onbekend 7. Onbekend (privaat) 8. Onbekend (privaat)
Overige	1. Gebouw Akkerswaert 2. Dienstencentrum De Schutse te Leek 3. Landgoed Nienoord (o.m. Borg) 4. Biblionet Groningen te Leek (In Zevenhuizen in de scholen uitgifte- en innamepunten) 5. Openlucht theater Podium Nienoord	1. Huurders zijn GGD Groningen en SPiNN (De hoofdzetel van SpiNN is het pand Agora) 2. Maatschappelijke functie, voornamelijk activiteiten voor ouderen 3. Stichting Museum Nienoord, Stichting tot exploitatie van het Nationaal Rijtuigmuseum 4. Inwoners gemeente 5. Stichting Openluchttheater Podium Nienoord	1. Onbekend (privaat) 2. Dagelijks gebruik 3. Onbekend 4. Onbekend (privaat) 5. Circa 13 evenementen per jaar

Tabel 17.

Gemeente	Zuidhorn	Gebruikers	Bezettingsgraad
Sport	1. Sportvelden Aduard 2. Sportvelden Zuidhorn 3. Sportvelden Grijpskerk 4. Sportterrein Oldehove 5. Sportterrein Westergast 6. Kantine & kleedkamers Sportcomplex Aduard 7. Fierljeppen 8. Tennisbaan Aduard 9. Tennisbaan Grijpskerk 10. Tennisbaan Oldehove 11. Tennisbaan Zuidhorn 12. Jeu de boulesbaan Aduard 13. Jeu de boulesbaan Zuidhorn 14. Sporthal Bokkediek 15. Kantine Grijpskerk 16. Zwembad Electra 17. Zwembad De Griffioen 18. Zwemcentrum Zuidhorn 19. Sportzaal Oosterweg 20. Sporthal De Kooi	1. VV Aduard 2. VV Zuidhorn 3. VV Grijpskerk 4. Vereniging Oldehove - Kommerzijl Voetbalclub (OKVC) 5. Korfbal Zunobri 6. VV Aduard 7. Fierljepvereniging "Grijpskerk en Omstreken" 8. Aduarder Tennisclub 9. Tennisvereniging West End 10. Tennisclub Oldehove; 11. Tennisvereniging T.I.O.L. 12. Jeu de boulesclub 13. Jeu de Boules Club "Boule Dattien Zuidhorn" 14. o.a. volleybalvereniging, badmintonvereniging, tafeltennisvereniging, de Meeuwen, Gymnastics 15. Gebruikers sporthal Bokkediek 16. Inwoners gemeente Zuidhorn, zwemles 17. Inwoners gemeente Zuidhorn 18. Inwoners gemeente Zuidhorn 19. o.a. basketbalvereniging, judovereniging, showteam, gymnastiekvereniging 20. o.a. Onder de Wieken GBS, Voklubol, OKVC	1. VV Aduard is enige gebruiker 2. VV Zuidhorn is enige gebruiker 3. VV Grijpskerk is enige gebruiker 4. Vereniging Oldehove - Kommerzijl Voetbalclub (OKVC) is enige gebruiker 5. Korfbal Zunobri is enige gebruiker 6. VV Aduard is enige gebruiker 7. Fierljepvereniging "Grijpskerk en Omstreken" is enige gebruiker 8. Aduarder Tennisclub is enige gebruiker 9. Tennisvereniging West End is enige gebruiker 10. Tennisclub Oldehove is enige gebruiker 11. Onbekend 12. Onbekend 13. Jeu de Boules Club "Boule Dattien Zuidhorn" is enige gebruiker 14. 2400-2500 uur per jaar 15. Onbekend 16. In voorjaar dagelijks geopend 17. Dagelijks geopend 18. Dagelijks geopend 19. 1500-1600 uur per jaar 20. 700-800 uur per jaar 21. Onbekend

	21. Sporthal Quicksilver 22. Kantine Quicksilver 23. Hockeyvelden Zuidhorn 24. Sportzaal Westergast 25. Sportzaal Noordster (Brede school)	21. o.a. CBS de Brug, CBS het Anker, Real Cameradas, Zunobri 22. o.a. CBS de Brug, CBS het Anker, Real Cameradas, Zunobri 23. Mixed Hockey Club Westerkwartier 24. Buiten gebruik (alleen douches worden gebruikt door Zunobri) 25. o.a. CBS het Anker, OBS de Borgh, Zunobri, de Meeuwen	22. Onbekend 23. Eén gebruiker 24. Buiten gebruik 25. 2500-2600 uur per jaar
Buurt- en dorpshuizen - MFA	1. 'Bartoleshûs' Visvliet 2. "MFC De Meeden" Aduard 3. "Sociaal Cultureel Centrum Kerkplein Zes" Grijpskerk 4. "Cultureel Centrum Zuidhorn" 5. Dorpshuis Den Ham 6. Dorpshuis 'Hornhuis' Den Horn 7. Dorpshuis 'Soltketen' Kommerzijl 8. Dorpshuis 'De Vrijwilliger' Lauwerzijl 9. 'Eisseshof' Niehove 10. Dorpshuis 't Schanshuus' Niezijl 11. Dorpshuis 'Dörpsstee' Noordhorn 12. Dorpshuis 'Humsterland' Oldehove 13. Dorpshuis 'De Wending' Pieterzijl 14. Dorpshuis 'Heralmahuus' Saaksum	1. Onbekend (privaat) 2. De Meeden, sporthal, bibliotheek, gezondheidscentrum 3. o.a. schilderclub, volksdansen, culturele raad Grijpskerk, vluchtelingenwerk NoordNederland, Zangkoor Hadewijn 4. o.a. SWGZ, Bibliotheek, yoga, zangkoor, computerclub, Certe 5. IJsvereniging, NUT Den HAM, klaverjassen, Darten, overige activiteiten 6. o.a. fitness, klaverjasclub, visclub, oudercommissie, stemlokaal, biljartclub 7. o.a. lagere school de Rietstek, toneelvereniging, schietclub, sjoelclub, jeugdsoos 8. Onbekend (privaat) 9. Onbekend (privaat) 10. Onbekend (privaat) 11. Onbekend (privaat) 12. o.a. dansschool, muziekschool, stemlokaal, klaverjassen etc. 13. o.a. klaverjasvereniging, uitvaartvereniging, ijsbaanvereniging, spelletjesavond etc. 14. Onbekend (privaat)	1. 2-4 keer per week 2. Dagelijks gebruik 3. Dagelijks gebruik 4. Dagelijks gebruik 5. 25/26 avonden per jaar 6. 2-4 keer per week 7. 5-7 keer per week 8. Onbekend (privaat) 9. Onbekend (privaat) 10. Onbekend (privaat) 11. Onbekend (privaat) 12. 3-4 keer per week 13. 3-6 keer per week 14. 4-5 keer per week

Overige	1. Buurthuiskamer Aduard 2. Buurthuiskamer Zuidhorn 3. Bibliotheek Zuidhorn, Aduard, Gijpskerk en Oldehove	1. Inwoners Aduard 2. Inwoners Zuidhorn; 3. Inwoners gemeente.	1. Elke werkdag geopend van 10 tot 12 uur 's ochtends 2. Elke ochtend van 10.00 tot 12.00 uur en zondagmiddag van 15.00 tot 17.00 uur 3. Dagelijks geopend.
---------	--	--	---

Tabel 18.

B. KAPITAALLASTEN**Deelvraag 4: Worden er kapitaallasten begroot of zijn de realisatiekosten in één keer afgeschreven?****Resultaat**

Resultaat is een overzicht per gemeente met daarin de manier waarop de accommodaties op de balans zijn opgenomen.

Gemeente	Wijze waarop accommodaties op de balans zijn opgenomen
Groote gast	Voor de gemeentelijke eigendommen zijn de activa geactiveerd (realisatiekosten niet in één keer afgeschreven).
Marum	Voor de gemeentelijke eigendommen zijn de activa geactiveerd (realisatiekosten niet in één keer afgeschreven). De ondergrond van de sportterreinen zijn daarnaast in eigendom van de gemeente.
Leek	Voor de gemeentelijke eigendommen zijn de activa geactiveerd (realisatiekosten niet in één keer afgeschreven), uitgezonderd: ▪ Openluchttheater Podium Nienoord is eigendom van de gemeente en is gewaardeerd als nihil op de balans; De ondergrond van Sportpark Zevenhuizen en Rodenburg (incl. kledingaccommodaties) en de ondergrond van sportpark Oostindie, tennispark Sunckemalaan en Tennisbanen Zevenhuizen zijn daarnaast eigendom van de gemeente.
Zuidhorn	Voor de gemeentelijke eigendommen zijn de activa geactiveerd (realisatiekosten niet in één keer afgeschreven), uitgezonderd: ▪ Jeu-de-boulesbaan Aduard; ▪ Jeu-de-boulesbaan Zuidhorn. Voor Sportzaal Noordster (Brede school) en de bibliotheek zijn de boekwaarden onbekend aangezien beide accommodaties onderdeel zijn van een multifunctionele gebouw.

Tabel 19.

C. BEHEER EN ONDERHOUD

Deelvraag 5,6 en 7: Wie is verantwoordelijk voor beheer, wat zijn de afspraken rondom beheer en hoe liggen die vast en wat zijn de onderhouds- en beheerskosten?

Resultaat

Het resultaat is een overzicht per accommodatie wie de beheerder is. Daarnaast een overzicht per beheerder per accommodatie met daarin opgenomen welke afspraken rondom het beheer vallen (onder **beheer** wordt verstaan de zorg en verantwoordelijkheid voor het dagelijks gebruik van een gebouw, openstelling, roosters, verhuur). Met daarbij de bijbehorende diensten (schoonmaak, liftonderhoud, kleine reparaties, receptie etc.) en de kosten voor klein en groot onderhoud en voor het beheer van de accommodatie.

Gemeente	Grootevast	Beheerder	Afspraken beheer	Beheerskosten (2015)	Onderhoudskosten (2015)
Sport	1. Sporthal de Leegens	1. VOF Kluin-Eljaszewicz	1. Vastgelegd in huurovereenkomst d.d. 06-04-2016;	1. N.v.t.	1. Onbekend
	2. Sportcentrum Eekeburen	2. Stichting sportcentrum Eekeburen (manager, aangewezen personeel en bestuur)	2. Bestuur	2. Onbekend 3. Onbekend	2. d.m.v. VZ 3. € 13.200
	3. Sportvelden Eekeburen	3. Gemeente (groot onderhoud), VV Niekerk (dagelijks onderhoud)	3. Onbekend		
	4. Sportvelden Grootevast/Doezem	4. Stichting beheer de Leegens	4. Stichting Beheer Sportpark De Leegens	4. Onbekend	4. Onbekend
	5. Sportpark Olde Wierden Opende	5. Stichting Buitensport Opende	5. Stichting Buitensport Opende	5. Onbekend	5. € 18.549
	6. Stichting zwembad de Woldzoom	6. Stichting zwembad de Woldzoom	6. Stichting zwembad de Woldzoom	6. € 6.560	6. € 40.050
	7. Tennisbaan de Noord	7. Tennisvereniging de Noord	7. Onbekend (privaat)	7. Onbekend	7. € 1.643
	8. Tennisbaan de Mepsche	8. Bestuur Tennisvereniging de Mepsche	8. Onbekend (privaat)	8. € 100	8. € 2.100
Buurt- en dorpshuizen - MFA	1. Dorpshuis De Rotonde	1. Stichting Dorpshuis de Rotonde (beheerdersechtpaar)	1. Vastgelegd in pachtovereenkomst	1. Onbekend (privaat)	1. € 13.134
	2. Dorpshuis 't Hörnhuus	2. Bestuur Vereniging Bestuur Dorpshuis (inhuur pachter)	2. Vastgelegd in notulen bestuur	2. Onbekend (privaat)	2. Onbekend (privaat)
	3. Dorpshuis 't Kompas	3. Stichting Dorpshuis Kompas (7 leden)	3. Vastgelegd in	3. Onbekend	3. Onbekend (privaat)

	4. MFC 't Spectrum 5. MFC De Veste	4. Vrijwilligers 5. Bestuur MFC de Veste (beheerders in dienst bestuur)	notulen bestuur 4. Onbekend 5. Vastgelegd in notulen bestuur	(Privaat) 4. N.v.t. 5. Onbekend (Privaat)	4. € 30.359 5. Onbekend (privaat)
Overige	1. Biblionet Groningen	1. Biblionet Groningen	1. Onbekend (privaat)	1. Onbekend (privaat)	1. Onbekend (privaat)

Tabel 20.

Gemeente	Marum	Beheerder	Afspraken beheer	Beheerskosten (2015)	Onderhoudskosten (2015)
----------	-------	-----------	------------------	----------------------	-------------------------

Sport	1. Gymzaal Dorpshuis Op de Welle	1. Stichting Dorpshuis Op de Welle	1. Vervanging materialen door gemeente, verder n.v.t.	1. Onbekend (privaat)	1. Onbekend (privaat)
	2. Gymzaal Brede School 't Sterrenpad (Nuis)	2. Stichting beheer brede school Nuis Niebert	2. Vervanging materialen door gemeente, verder n.v.t.	2. Onbekend (privaat)	2. Onbekend (privaat)
	3. Gymzaal / Dorpshuis De Vrijborg	3. Stichting Dorpshuis Nuis "De Vrijborg"	3. Vervanging materialen door gemeente, verder n.v.t.	3. Onbekend (privaat)	3. Onbekend (privaat)
	4. Sportpark De Holten	4. Gemeente Marum	4. Onderhoud door gemeente	4. Totaal voorzieningen buitensport: € 19.678	4. € 12.310
	5. Sporthal De Holten (en gymzaal)	5. NLG	5. In huurovereenkomst vastgelegd	5. 10% van de onderhoudskosten per jaar	5. € 30.772
	6. Sportterrein Boerakker	6. Gemeente Marum	6. Onderhoud door gemeente	6. Totaal voorzieningen buitensport: € 19.678	6. € 4.397
	7. Sportterrein De Wilp	7. Gemeente Marum	7. Onderhoud door gemeente	7. Totaal voorzieningen buitensport: € 19.678	7. € 5.186
	8. Sportterrein Niebert	8. Gemeente Marum	8. Onderhoud door gemeente	8. Totaal voorzieningen buitensport: € 19.678	8. € 4.434
	9. Sportterrein Noordwijk	9. Gemeente Marum	9. Onderhoud door gemeente	9. Totaal voorzieningen buitensport: € 19.678	9. € 720
	10. Korfbalterrein Nuis	10. Gemeente Marum	10. Onderhoud door gemeente	10. Totaal voorzieningen buitensport: € 19.678	10. € 1.953
	11. Zwembad Wotterwille	11. NLG	11. In huurovereenkomst vastgelegd	11. 10% van de onderhoudskosten per jaar	11. € 108.494
	12. Gymzaal MFC Oomkegast	12. Vereniging tot beheer en exploitatie van het sport & ontmoetingscentrum Boerakker	12. Vervanging materialen door gemeente, verder n.v.t.	12. Onbekend (privaat)	12. Onbekend (privaat)
	13. Sport- en Ontmoetingscentrum Oomkegast	13. Vereniging tot beheer en exploitatie van het sport & ontmoetingscentrum Boerakker	13. Vervanging materialen door gemeente, verder n.v.t.	13. Onbekend (privaat)	13. Onbekend (privaat)
	14. Tennisbanen De Wilp	14. Tennisvereniging de Wilp	14. Beheer door vereniging	14. Beheer door vereniging	14. Onderhoud door vereniging
	15. Tennisbanen Marum		15. Beheer door vereniging	15. Beheer door vereniging.	15. Onderhoud door

		15. Tennisvereniging Marum			vereniging
Buurt- en dorpshuizen - MFA	1. Dorpshuis De Vrijborg 2. Dorpshuis De Weme 3. Dorpshuis Op De Welle (Wilp) 4. MFC Oomkegast 5. MFC 't Marheem 6. Dorpszaal De Dorpskamer Jonkersvaart	1. Stichting Dorpshuis Nuis "De Vrijborg" 2. Vereniging Dorpshuis De Weme 3. Stichting Dorpshuis Op de Welle 4. Vereniging tot beheer en exploitatie van het Sport- & Ontmoetingscentrum Boerakker 5. Stichting MFC 't Marheem Beheer 6. Stichting Westerwijs	1. n.v.t. 2. n.v.t. 3. n.v.t. 4. Vervanging materialen voor gemeente, verder n.v.t. 5. n.v.t. 6. n.v.t.	1. Onbekend (privaat) 2. Onbekend (privaat) 3. Onbekend (privaat) 4. Onbekend (privaat) 5. Onbekend (privaat) 6. Onbekend (privaat)	1. Onbekend (privaat) 2. Onbekend (privaat) 3. Onbekend (privaat) 4. Onbekend (privaat) 5. Onbekend (privaat) 6. Onbekend (privaat)
Overige	1. Biblionet Groningen (te Marum) 2. Bibliotheek/Servicepunt De Wilp	1. Biblionet Groningen; 2. Stichting Dorpshuis Op de Welle	1. Vastgelegd in huurovereenkomst 2. N.v.t.	1. € 3.018 2. Onbekend (privaat)	1. € 4.492 2. Onbekend (privaat)

Tabel 21.

Gemeente	Leek	Beheerder	Afspraken beheer	Beheers- Kosten (2015)	Onderhoudskosten (o.b.v. onderhoud- splannen)
Sport	1. Sportpark Oostindie	1. Deels vereniging, deels gemeente conform overeenkomsten	1. Gebouwen: gemeente geen onderhoudsplicht. Kunstgrasvelden: klein en groot onderhoud door vereniging. Natuurgrasvelden: volledig onderhouden door en voor rekening van gemeente	1. Vereniging betaalt huur voor gebruik natuurgrasvelden	1. In programma-begroting opgenomen
	2. Rodenburghal	2. Onbekend (privaat)	2. Onbekend (niet aangeleverd, privaat)	2. Onbekend (privaat)	2. Onbekend (privaat)
	3. Topsportthal	3. Sportcentrum Leek BV	3. sportcentrum Leek BV verzorgt beheer, m.u.v. sportprogrammering (gemeente)	3. € 70.356	3. € 13.346 - € 32.393
	4. Sportcentrum Leek	4. Onbekend (privaat)	4. Onbekend (niet aangeleverd, privaat)	4. Onbekend (privaat)	4. Onbekend (privaat)
	5. Sportzaal de Til	5. Gemeente	5. Beheer volledig door gemeente	5. Onbekend	5. € 2.272 -
	6. Sportzaal Oldenoert	6. Gemeente	6. Beheer volledig door gemeente	6. Onbekend	€ 50.865
	7. Gymnastieklokaal Nijenoert	7. Stichting Westerwijs	7. Beheer en exploitatieovereenkomst Bredeschool Nijenoert	7. Onbekend	6. € 2.969 -
	8. Gymzaal Oostindie	8. Stichting Westerwijs	8. Beheer- en exploitatieovereenkomst Brede School Oostindie	8. Onbekend	€ 60.776
	9. Sportpark Zevenhuizen	9. Gemeente	9. Verschillende afspraken met verschillende gebruikers	9. Onbekend	7. € 2.293 - € 4.171
	10. Sportpark Rodenburg	10. Gemeente	10. Verschillende afspraken met verschillende gebruikers	10. Onbekend	8. € -
	11. Sportaccommodatie Oostwold	11. Onbekend	11. Onderhoud door stichting Dorpshuis Oostwold	11. Onbekend	9. € 842 - € 20.643
	12. Tennispark	12. Tennisvereniging Nienoord			10. € 842 - € 9.553
					11. Onderhoud door stichting Dorpshuis Oostwold
					12. Bijdrage in kosten door

	Sunckemalaan 13. Tennispark Nienoord 14. Tennisbanen Zevenhuizen 15. Zwemkasteel Nienoord 16. Zwemschool Oostwold	13. Tennisvereniging Nienoord 14. Tennisvereniging SVA 15. Stichting Recreatie Nienoord 16. Onbekend (privaat)	12. Dagelijks onderhoud door vereniging, groot onderhoud door gemeente 13. Omliggend groen, gemeente, tennisbaan en gebouw door vereniging 14. Dagelijks onderhoud door vereniging, groot onderhoud door gemeente 15. In huur- en exploitatieovereenkomst zwemkasteel opgenomen 16. Onbekend(privaot)	12. Onbekend 13. Onbekend (privaat) 14. Onbekend 15. Onbekend 16. Onbekend (privaat)	gemeente 13. Bijdrage in kosten door gemeente 14. Onbekend 15. € 400 - € 2.045 16. Onbekend (privaat)
Buurt- en dorpshuizen - MFA	1. Agora Sociaal Cultureel centrum 2. Gaveborg Oostwold (incl. gymzaal) 3. Dorpshuis de Til 4. Dorpshuis Lutjehonk 5. Dorpshuis Midwolde 6. Eben Haëzer 7. Boerderij Cazemier 8. Verenigingsgebouw Zevenhuizen	1. Aangesteld door huurder 2. Stichting Dorpshuis Oostwold 3. Bestuur dorpshuis 4. Bestuur dorpshuis 5. Bestuur dorpshuis 6. Dorpsactiviteiten-commissie 7. Onbekend (privaat) 8. Onbekend (privaat)	1. "Huurder stelt een beheerder aan voor het gehuurde. Als contactpersoon van de verhuurder treedt op de afdelingsmanager Publiekszaken en Facilitaire Dienstverlening." 2. Diverse contracten met verschillende beheerders 3. Bestuur dorpshuis 4. Bestuur dorpshuis 5. Bestuur dorpshuis 6. Onbekend 7. Onbekend (privaat) 8. Onbekend (privaat)	1. Onbekend 2. Onbekend 3. Onbekend (privaat) 4. Onbekend (privaat) 5. Onbekend (privaat) 6. Onbekend 7. Onbekend (privaat) 8. Onbekend (privaat)	1. € 2.152 - € 9.378 2. € 8.402 - €13.153 3. Onbekend (privaat) 4. Onbekend (privaat) 5. Onbekend (privaat) 6. Onbekend 7. Onbekend (privaat) 8. Onbekend (privaat)
Overige	1. Gebouw Akkerswaert 2. Dienstencentrum De Schutse te Leek	1. Stichting huisvesting Vredewold 2. Stichting huisvesting Vredewold	1. Verhuurder wijst beheerder aan 2. Onbekend	1. Onbekend (privaat) 2. Onbekend	1. Onbekend (privaat) 2. € 6.237

3. Landgoed Nienoord (o.m. Borg)	3. Stichting Museum Nienoord	3. Stichting verzorgt beheer en exploitatie taken	3. Onbekend	3. € 17.738 - € 76.405
4. Biblionet Groningen te Leek (In Zevenhuizen zijn tevens in de scholen uitgifte- en innamepunten)	4. 'Stichting Biblionet	4. Onbekend	4. Onbekend (privaat)	4. € 15.860 t.b.v. inventaris
5. Openlucht theater Podium Nienoord	5. Stichting Openluchttheater Nienoord	5. In overeenkomst vastgelegd tussen gemeente en stichting	5. Onbekend	5. € 13.479

Tabel 22.

Gemeente	Zuidhorn	Beheerder	Afspraken beheer	Beheers-	Onderhouds-
----------	----------	-----------	------------------	----------	-------------

				kosten (2015)	kosten (2015)
Sport	1. Sportvelden Aduard	1. Gemeente	1. Vastgelegd in overeenkomst	1. t/m 6. Totaal sportvelden: € 145.212 (op één kostenplaats)	1. t/m 6. Totaal sportvelden: € 12.572 (op één kostenplaats)
	2. Sportvelden Zuidhorn	2. VV Zuidhorn	2. Vastgelegd in overeenkomst		
	3. Sportvelden Grijpskerk	3. Gemeente	3. Vastgelegd in overeenkomst		
	4. Sportterrein Oldehove	4. Gemeente (groot onderhoud), OKVC (dagelijks beheer)	4. Vastgelegd in overeenkomst (niet ondertekend)		
		5. Gemeente (groot onderhoud), Zunobri (dagelijks beheer)	5. Vastgelegd in overeenkomst		
	5. Sportterrein Westergast				
	6. Kantine & kleedkamers Sportcomplex Aduard	6. VV Aduard	6. Vastgelegd in huurovereenkomst		
	7. Fierljeppen	7. Gemeente (groot onderhoud), Fierljepvereniging "Grijpskerk e.o" (dagelijks onderhoud)	7. Vastgelegd in overeenkomst (niet ondertekend)	7. € 1.495	7. € 1.387
	8. Tennisbaan Aduard	8. Gemeente (groot onderhoud), Tennisclub Aduard (dagelijks onderhoud)	8. Vastgelegd in overeenkomst (niet ondertekend)	8. t/m 11. Totaal tennisbanen: € 20.717,- (op één kostenplaats)	8. t/m 11. Totaal tennisbanen: € 14.937 (op één kostenplaats)
	9. Tennisbaan Grijpskerk	9. Gemeente (groot onderhoud);	9. Vastgelegd in overeenkomst;		
	10. Tennisbaan Oldehove	10. Gemeente (groot onderhoud), tennisclub Oldehove (dagelijks onderhoud)	10. Vastgelegd in overeenkomst (niet ondertekend)		
	11. Tennisbaan Zuidhorn	11. Gemeente (groot onderhoud), tennisclub T.I.O.L. (dagelijks onderhoud)	11. Vastgelegd in overeenkomst (niet ondertekend)		
	12. Jeu de boulesbaan Aduard	12. Onbekend	12. Onbekend	12. en 13. Totaal jeu de boulesbanen: € 9.019 (op één kostenplaats)	12. en 13. Totaal jeu de boulesbanen: € 8.526 (op één kostenplaats)
	13. Jeu de boulesbaan Zuidhorn	13. Jeu de Boules Club "Boule Dattien Zuidhorn"	13. Vastgelegd in overeenkomst		
	14. Sporthal Bokkediek	14. Gemeente (groot onderhoud), vof de Bokkediek (dagelijks onderhoud)	14. Vastgelegd in overeenkomst	14. en 15. Sporthal Bokkediek en kantine Grijpskerk: € 86.824 (op één kostenplaats)	14. € 4.852
	15. Kantine Grijpskerk	15. Gemeente (groot onderhoud), vof de Bokkediek (dagelijks onderhoud)	15. Valt onder beheer sporthal Bokkediek		15. Onbekend

	16. Zwembad Electra	16. Onbekend	16. Vastgelegd in overeenkomst	16. € 0	16. € 5.926
	17. Zwembad De Griffioen	17. Onbekend (niet aangeleverd, privaat)	17. Onbekend (privaat)	17. Onbekend (privaat)	17. Onbekend (privaat)
	18. Zwemcentrum Zuidhorn	18. Onbekend (niet aangeleverd, privaat)	18. Onbekend (privaat)	18. Onbekend (privaat)	18. Onbekend (privaat)
	19. Sportzaal Oosterweg	19. Gemeente	19. Onbekend	19. € 10.889	19. € 10.217
	20. Sporthal De Kooi	20. Gemeente	20. Onbekend	20. € 30.126	20. € 13.753
	21. Sporthal Quicksilver	21. Stichting Beheer Kantine Quicksilver	21. Vastgelegd in overeenkomst	21. en 22. Sporthal Quicksilver en Kantine Quicksilver: € 83.709 (op één kostenplaats)	21. en 22. € 30.360
	22. Kantine Quicksilver	22. Stichting Beheer Kantine Quicksilver	22. Vastgelegd in overeenkomst		
	23. Hockeyvelden Zuidhorn	23. Gemeente	23. Onbekend	23. € 24.800	23. € 18.358
	24. Sportzaal Westergast	24. Gemeente	24. Onbekend	24. € 9.913	24. € 758
	25. Sportzaal Noordster (Brede school)	25. Stichting Bredeschool de Noordster	25. Beheersovereenkomst met beide scholen gesloten	25. Gebouw in 2015 opgeleverd. Beheer en exploitatie bijdrage gezamenlijk € 79.000	25. zie hiernaast.
Buurt- en dorpshuizen - MFA	1. 'Bartoleshûs' Visvliet	1. Vereniging Bartoleshûs (vrijwilligers)	1. Onbekend (privaat)	1. Onbekend (niet aangeleverd, privaat)	1. In notitie dorpshuizen zijn kosten voor renovatie opgenomen
	2. "MFC De Meeden" Aduard	2. Marga van Essen	2. Onbekend (privaat)	2. Onbekend (niet aangeleverd, privaat)	2. Onbekend (privaat)
	3. "Sociaal Cultureel Centrum Kerkplein Zes" Grijpskerk	3. Stichting Cultureel Centrum Zuidhorn	3. € 8.679	3. € 8.679	3. € 3.116
	4. "Cultureel Centrum Zuidhorn"	4. Stichting Cultureel Centrum Zuidhorn	4. € 11.665		
	5. Dorpshuis Den Ham	5. n.v.t. (kleinschalig dorpshuis)	5. n.v.t. (kleinschalig dorpshuis)		4. € 19.656
	6. Dorpshuis 'Hornhuis' Den Horn	6. n.v.t. (kleinschalig dorpshuis)	6. n.v.t. (kleinschalig dorpshuis)	4. € 11.665	5. t/m 14:

	7. Dorpshuis 'Soltketen' Kommerzijl 8. Dorpshuis 'De Vrijwilliger' Lauwerzijl 9. 'Eisseshof' Niehove 10. Dorpshuis 't Schanshuus' Niezijl 11. Dorpshuis 'Dörpsstee' Noordhorn 12. Dorpshuis 'Humsterland' Oldehove 13. Dorpshuis 'De Wending' Pieterzijl 14. Dorpshuis 'Heralmahuus' Saaksum	7. Stichting Dorpsshuis Kommerzijl 8. n.v.t. (kleinschalig dorpshuis) 9. Onbekend (privaat) 10. Onbekend (privaat) 11. Onbekend (privaat) 12. Stichting Dorpshuis Heemsterland 13. Onbekend (privaat) 14. Onbekend (privaat)	7. n.v.t. 8. n.v.t. (kleinschalig dorpshuis) 9. Onbekend (privaat) 10. Onbekend (privaat) 11. Onbekend (privaat) 12. Onbekend (privaat) 13. Onbekend (privaat) 14. Onbekend (privaat)	5. t/m 14: Onbekend (privaat)	In notitie dorpshuizen zijn kosten voor renovatie opgenomen
Overige	1. Buurthuiskamer Aduard 2. Buurthuiskamer Zuidhorn 3. Bibliotheek	1. Stichting Buurthuiskamer Aduard 2. Stichting Buurthuiskamer Zuidhorn 3. Stichting CCZ	1. Onbekend (privaat) 2. In eerste vijf jaren dient gewerkt te worden aan plan voor duurzame financiering 3. Onbekend (privaat)	1. Onbekend (privaat) 2. Onbekend (privaat) 3. Onbekend (onderdeel van 1 accommodatie)	1. Onbekend (privaat) 2. Onbekend (privaat) 3. Onbekend (onderdeel van 1 accommodatie)

Tabel 23.

D. ONDERHOUD EN KWALITEIT VOORZIENINGEN**Deelvraag 8 en 9: Is er sprake van een (financiële) onderhoudsplanning en is er inzicht in de kwaliteit van de voorzieningen?****Resultaat**

Resultaat is per accommodatie opgenomen of onderhoudskosten gebaseerd zijn op aanwezige (financiële) onderhoudsplannen. Deze plannen zijn een vertaling van de huidige kwaliteit van de accommodaties en sluiten aan bij het gewenste kwaliteitsniveau. Voor de onderhoudskosten per accommodatie verwijzen wij u naar de afzonderlijke bijlages waarin per accommodatie de kosten voor onderhoud en beheer zijn weergegeven (indien deze beschikbaar zijn).

Gemeente	Kwaliteit
Groote gast	Er zijn onderhoudsplannen aanwezig voor: ▪ MFC 't Spectrum; ▪ Sporthal de Leegens; ▪ Sportcentrum Eekeburen; ▪ Sportvelden Eekeburen, Groote gast/Doezem, Olde Wierden Opende; ▪ Tennisbaan de Noord en de Mepsche. Voor Dorpshuis 't Kompas is geen onderhoudsplan aanwezig. Er is sprake van een minimale reserve van € 50.000,- voor eventueel onderhoud. Voor de MCF De Veste, Dorpshuizen 't Hörnhuus en de Rotonde, Stichting zwembad de Woldzoom en het pand van Biblionet Groningen zijn de onderhoudsplannen niet beschikbaar daar het eigendom in privaat bezit is.
Marum	Sporthal De Holten en Zwembad Wotterwille; Voor sporthal de Holten en Zwembad Wotterwille is een onderhoudsplan aanwezig en is een onderhoudsvoorziening gevormd. Voor Sportpark de Holten is geen onderhoudsplan aanwezig. Voor het pand van Biblionet Groningen (te Marum) is geen onderhoudsplan aanwezig maar is wel een voorziening gevormd. De onderhoudsplannen van private accommodaties zijn niet beschikbaar gesteld.
Leek	De gemeente kent geen voorziening onderhoud gebouwen. Er is een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2016 - 2020 waarbij als uitgangspunt geldt dat de uitgaven met de reeds beschikbaar gestelde budgetten en kredieten moeten worden gedekt. Er heeft met ingang van 2016 een budgettair neutrale verschuiving tussen budgetten en kredieten plaatsgevonden, zodanig dat aansluiting is gevonden met hetgeen waarmee in het MJOP 2016 - 2020 rekening is gehouden. Bijna alle gemeentelijke eigendommen zijn opgenomen in het MJOP. Met deze budgetten wordt overigens voldaan aan de financiële ondergrens voor onderhoud, geëist door de provincie vanuit haar toezichhoudende functie op de gemeentebegroting. Daarnaast is er een afzonderlijk meerjarenonderhoudsplan 2016-2020 vastgesteld voor het Zwemkasteel Nienoord, op basis waarvan alle noodzakelijke investerings- en onderhoudskosten zijn opgenomen in de begroting 2017 en de Kadernota 2018-2021. De onderhoudsplannen van private accommodaties zijn niet beschikbaar gesteld.

Zuidhorn	Onderhoudsplannen aanwezig voor: ▪ 'Sociaal Cultureel Centrum Kerkplein Zes' Grijpskerk; ▪ 'Cultureel Centrum Zuidhorn' Zuidhorn; ▪ Sporthal Bokkediek; ▪ Kantine Grijpskerk; ▪ Sportzaal Oosterweg; ▪ Sporthal De Kooi; ▪ Sporthal en kantine Quicksilver ▪ Sportzaal Westergast; ▪ Hockeyvelden Zuidhorn. Voor sportterreinen is een driejarig onderhoudsbestek aanwezig. Voor twee jeu-de-boulesbanen, Sporthal Noordster en de bibliotheken ontbreekt het inzicht omdat er veelal een beheersvorm tussen zit. De Noordster valt onder een beheersstichting en is net nieuw in oprichting. Bij de jeu-de-boulesbanen gaat het om toestandsafhankelijk onderhoud. Wat betreft de bibliotheken wordt in Oldehove en Aduard gehuurd van een zelfstandige stichting. In Zuidhorn van de stichting CCZ en in Grijpskerk van de gemeente. Voor drie tennisbanen Fierljeppen, zwembad Electra, Sportzaal Noordster (Brede school) en Biblionet Groningen ontbreekt het inzicht. De dorpshuizen zijn in privaat bezit. De onderhoudsplannen van private accommodaties zijn niet beschikbaar gesteld. Op grond van de 'notitie dorpshuizen' kan subsidie worden verkregen bij renovatie van een dorpshuis.
----------	---

Tabel 24.

E. WENSEN OF TOEZEGGINGEN**Deelvraag 10: Zijn er wensen van of toezeggingen richting gebruikers?****Resultaat**

De wensen van of toezeggingen richting gebruikers ten aanzien van de accommodaties zijn in beeld gebracht. Het resultaat is een overzicht van wensen per gebruiker per accommodatie en een toezeggingenlijst.

Gemeente	Wensen / toezeggingen
Groote gast	Door de gemeente zijn de volgende <u>toezeggingen</u> gedaan: ▪ Sporthal de Leegens; vernieuwen diverse speeltoestellen; ▪ Sportvelden Eekeburen; Kunstgrasveld & Privatisering in 2017; ▪ Sportpark Olde Wierden Opende; gezamenlijk trainingsveld van kunstgras t.b.v. voetbal en korfbal; ▪ Dorpshuis de Rotonde; € 10.000,- voor energiebesparing en verduurzaming gebouw; Vanuit de gebruikers is sprake van de volgende wensen: ▪ Dorpshuis 't Kompas; uitbreiding Bruin café.
Marum	Door de gemeente zijn de volgende <u>toezeggingen</u> gedaan: ▪ Sportterrein Niebert; Renovatie van de wedstrijdvelden staat gepland in 2018 en 2019. Voor het trainingsveld is, naast het reguliere jaarlijkse groot onderhoud, geen renovatie aan de orde de komende jaren; ▪ Sportterrein Boerakker; Renovatie van het wedstrijdveld is in 2021 aan de orde. Het trainingsveld zou in 2022 gerenoveerd moeten worden. Vanuit de gebruikers is sprake van de volgende wensen: ▪ Sporthal De Holten (en gymzaal); meerjarig onderhoudsplan wordt doorgesproken, waarbij in overleg wensen worden meegenomen. Op het gebied van duurzaamheden worden mogelijk investering gedaan in 2017 (op initiatief gemeente); SV Marum heeft de wens geuit om een kunstgrasveld aan te leggen op sportpark De Holten. Hierover zijn de gemeente en de vereniging met elkaar in gesprek; ▪ Sportterrein Noordwijk; De KNKV adviseert een kunstgrasveld aan te leggen van 48 x 44 meter, indien mogelijk. De KNKV heeft namelijk de ambitie om alle korfbalverenigingen op kunstgras te laten spelen; ▪ Dorpszaal De Dorpskamer Jonkersvaart; School gaat dicht, wens is om dorpskamer in stand te houden na sluiting school; ▪ MFC 't Marheem; Verhuizing naar het centrumplan is een wens; ▪ Biblionet Groningen (te Marum); Verhuizing naar het centrumplan is een wens.
Leek	Door de gemeente is de volgende <u>toezegging</u> gedaan: ▪ de krappe veldcapaciteit bij Sportpark Nienoord wordt gehonoreerd met de aanleg van een extra natuurgasveld. Dit veld wordt in het seizoen 2017-2018 gerealiseerd. Vanuit de gebruikers is sprake van de volgende wens: ▪ Het dorp Zevenhuizen wil graag een nieuwe sportzaal ter vervanging van sportzaal De Til en onderzoekt in overleg met de gemeente de mogelijkheden om te komen tot een nieuwe multifunctionele accommodatie zoals de Gaveborg in Oostwold.
Zuidhorn	Door de gemeente zijn de volgende <u>toezeggingen</u> gedaan: ▪ Sporthal de Kooi; renovatie sporthal in 2017;

- **Sportvelden Grijpskerk**; aanpassing nieuwbouw kleedkamers 2018;
- **Kantine & kleedkamers Sportcomplex Aduard**; verbouw sportgebouw zomer 2017;
- **MFC de Wierde**; realisatie MFC in de Wierde 1e halfjaar 2018.

Vanuit de gebruikers is sprake van de volgende wensen:

- **Zwembad Electra**; verduurzaming;
- **'Eisseshof' Niehove**; om ook in de toekomst het pand te kunnen gebruiken als dorpshuis en bijeenkomst locatie bestaat de wens het gebouw aan te passen aan de huidige tijd. De ingrepen worden inpandig gedaan, waarbij authentieke en karakteristieke kenmerken van het pand bewaard blijven;
- **Tennisbaan Grijpskerk**; aanpassing renovatie gebouw in 2018;
- **Sportvelden Grijpskerk**; aanpassing kleedkamers 2018 (nieuwbouw).

Tabel 25.